

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
към 31.12.2021 год.

Приложение №1 към СС 1

в хил.лева

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)	
	Текущ период	Предходен период		Текущ период	Предходен период
а	1	2	а	1	2
A. Нетекущи (дълготрайни) активи			A. Собствен капитал		
I. Нематериални активи			I. Записан капитал	17 861	18 139
1. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	18	23	II. Резерв от последващи оценки	9 652	9 948
Общо за група I:	18	23	III. Резерви		
II. Дълготрайни материални активи			1. Законови резерви	1 814	1 814
1. Земи и сгради, в т. ч.:	31 966	42 361	2. Други резерви	15 081	15 748
- земи	19 116	24 749	Общо за група III:	16 895	17 562
- сгради	12 850	17 612	IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:		
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	233	240	- неразмпределена печалба	35 185	34 801
3. Съоръжения и други	410	404	Общо за група IV:	35 185	34 801
4. Паркови насаждения, съоръжения и други	9 711	9 905	V. Текуща печалба (загуба)	962	51
5. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 401	1 142	Общо за раздел A:	80 555	80 501
Общо за група II:	43 721	54 052	Б. Провизии и сходни задължения		
III. Дългосрочни финансови активи			1. Отсрочени данъци	1 901	1 919
1. Акции и дялове в предприятия от група	2 151	2 151	Общо за раздел Б:	1 901	1 919
2. Акции и дялове в асоциирани предприятия	12 333	12 333	В. Задължения		
3. Финансови инструменти, държани за продажба	1 547	1 543	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	5 300	5 300
4. Инвестиционни имоти	24 536	13 921	до 1 година	294	-
Общо за група III:	40 567	29 948	над 1 година	5 006	5 300
Общо за раздел A:	84 306	84 023	2. Задължения към доставчици, в т. ч.:	258	51
Б. Текущи (краткотрайни) активи			до 1 година	258	51
I. Материални запаси			3. Други задължения, в т. ч.:	728	676
1. Материали	7	7	до 1 година	728	676
2. Стоки	3	2	- данъчни задължения	258	299
Общо за група I:	10	9	- към персонала	96	79
II. Вземания			- осигурителни задължения	48	41
1. Вземания от клиенти и доставчици	409	515	Общо за раздел В, в т. ч.:	6 286	6 027
2. Други вземания	1 040	615	до 1 година	1 280	727
Общо за група II:	1 449	1 130	над 1 година	5 006	5 300
III. Парични средства, в т. ч.:					
- в брой	5	5			
- в безсрочни сметки (депозити)	1 550	1 295			
- срочни депозити	1 430	2 020			
Общо за група III:	2 985	3 320			
Общо за раздел Б:	4 444	4 459			
В. Разходи за бъдещи периоди	16	19	Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:	24	54
			- приходи за бъдещи периоди	24	54
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	88 766	88 501	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	88 766	88 501

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 25 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне:

Съставител:

Изпълнителен директор:

11.03.2022г.

/Петя Тодорова Маркова/

/Димитър Любомиров Шивачев/

Председател на Съвета на директорите:

/Полина Василева Витанова/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител: Стефка Илиева

Регистриран одитор, отговорен за одита:
Стефка Илиева



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД

за 01.01.2021г.-31.12.2021 г.

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.:	853	745	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	2 744	2 245
а) суровини и материали	377	295	а) стоки	16	7
б) външни услуги	476	450	б) услуги	2 728	2 238
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	1 230	1 088	2. Други приходи, в т.ч.:	1 290	229
а) разходи за възнаграждения и социални надбавки	1 025	903	-от продажба на ДА	1 166	19
б) разходи за осигуровки	205	185	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)	4 034	2 474
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	426	307	3. Други лихви и финансови приходи	569	1 625
- разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	426	307	-от оценка на финансови активи	568	1 624
4. Други разходи, в т.ч.:	891	1 521	Общо финансови приходи (3)	569	1 625
-балансова стойност на продадените активи	237	24			
- за данъци и такси	345	391			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	3 400	3 661			
5.Разходи от обезценка на финансови активи	100	166			
6. Разходи за лихви и други финансови разходи	88	108			
Общо финансови разходи (5+6)	188	274			
7. Печалба от обичайна дейност	1 015	164			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	3 588	3 935	Общо приходи (1 + 2 + 3)	4 603	4 099
8. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)	1 015	164			
9. Разход за текущ данък	38				
10. Изменения в отсрочените данъци	15	113			
11. Печалба (8-9-10)	962	51			
Всичко (Общо разходи 9+10+11)	4 603	4 099	Всичко (Общо приходи)	4 603	4 099

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 25 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на
съставяне:

11.03.2022г.

гр.София

Съставител:

/Петя Тодорова Маркова/

Изпълнителен директор:

/Димитър Любомиров Цивачев/

Председател на Съвета на директорите:

/Лилиана Василева Витанова/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител: Стефка Илиева

Регистриран одитор, отговорен за одита:

Стефка Илиева



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

за 01.01.2021г-31.12.2021год.

(хил. лв.)

Показатели	Записан капитал	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ		Финансов резултат от минали години	Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
			Законови	Други резерви	Неразпределена печалба		
а	1	2	3	4	5	7	8
1. Салдо в началото на отчетния период	18 139	9 948	1 814	15 748	34 801	51	80 501
2.Разпределение на печалбата					51	(51)	-
3.Изменения за сметка на собственика	(278)	-	-	(513)	-	-	(791)
- намаление	278			528			806
- увеличение				15			15
4.Реинтегриране на преоценъчен резерв		(300)			333		33
5. Финансов резултат за текущия период						962	962
6.Преценка на инвестиции на разположение на продажба		4					4
7.Други изменения в собствения капитал				(154)			(154)
8. Салдо към края на отчетния период	17 861	9 652	1 814	15 081	35 185	962	80 555
9. Собствен капитал към края на отчетния период	17 861	9 652	1 814	15 081	35 185	962	80 555

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 25 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне:

11.03.2022г.

Съставител:

/Петя Тодорова Маркова/

Изпълнителен директор:

/Димитър Любомиров Шиванев/

Председател на Съвета на директорите:

/Полина Василева Витанова/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител: Стефка Илиева



Регистриран одитор, отговорен за одита:

Стефка Илиева



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
01.01.2021г.-31.12.2021г.

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	4 018	1 894	2 124	2 788	1 292	1 496
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	1 175	(1 175)	-	1 069	(1 069)
3.Платени и възстановени данъци от печалбата	20	80	(60)	-	223	(223)
4. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	7	(7)	-	5	(5)
5. Други парични потоци от основна дейност	14	985	(971)	23	1 040	(1 017)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	4 052	4 141	(89)	2 811	3 629	(818)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-	173	(173)		270	(270)
2.Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	-	-	1	-	1
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	173	(173)	1	270	(269)
В. Парични потоци от финансова дейност						
1.Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	-	-	-	-	1 109	(1 109)
2.Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	71	(71)	-	79	(79)
3. Плащания на задължения по лизингови договори	-	2	(2)	-	2	(2)
Всичко парични потоци от финансова дейност (Б)	-	73	(73)	-	1 190	(1 190)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	4 052	4 387	(335)	2 812	5 089	(2 277)
Д. Парични средства в началото на периода			3 320			5 597
Е. Парични средства в края на периода			2 985			3 320

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 25 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 11.03.2022г.

Съставител:

/Петя Тодорова Маркова/

Изпълнителен директор:

/Димитър Любомиров Шивачев/

Председател на Съвета на директорите:

/Полина Василева Витанова/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
 "Дружество за одит и консултации" ООД

Управител: Стефка Илиева



Регистриран одитор, отговорен за одита:
 Стефка Илиева

**СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ към 31.12.2021 г.
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД**

(хил.лв.)

Показатели	Отчетна стойност на дълготрайните активи				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Преоценена амортизация в края на периода (11)	Балансова стойност в края на периода (7-12)
	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)		
I. Дълготрайни материални активи	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1. Земи (терени)	24 749	127	5 760	19 116	-	-	19 116	-	-	-	-	-	19 116
2. Сгради и конструкции	19 072	1 002	5 719	14 355	-	-	14 355	1 460	166	121	1 505	1 505	12 850
3. Машини и оборудване	451	9	-	460	-	-	460	211	16	-	227	227	233
4. Съоръжения	502	-	1	501	-	-	501	238	18	-	256	256	245
5. Транспортни средства	678	-	40	638	-	-	638	678	-	40	638	638	-
6. Компютърно оборудване	75	8	1	82	-	-	82	48	6	1	53	53	29
7. Други дълготрайни материални активи	799	36	3	832	-	-	832	686	13	3	696	696	136
8. Паркови насаждения, съоръжения и други	10 272	9	-	10 281	-	-	10 281	368	202	-	570	570	9 711
9. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 142	1 300	1 041	1 401	-	-	1 401	-	-	-	-	-	1 401
Обща сума I :	57 740	2 491	12 565	47 666	-	-	47 666	3 689	421	165	3 945	3 945	43 721
II. Дълготрайни нематериални активи													
1. Права върху собственост	21	-	2	19	-	-	19	7	2	2	7	7	12
2. Програмни продукти	29	-	-	29	-	-	29	26	2	-	28	28	1
3. Други дълготрайни нематериални активи	7	-	-	7	-	-	7	1	1	-	2	2	5
Общо сума II:	57	-	2	55	-	-	55	34	5	2	37	37	18
III. Дългосрочни финансови активи (без дългосрочни вземания)													
1. Дялове и участия в т.ч.:	16 027	-	-	16 027	4	-	16 031	-	-	-	-	-	16 031
- дъщерни предприятия	2 151	-	-	2 151	-	-	2 151	-	-	-	-	-	2 151
- асоциирани предприятия	12 333	-	-	12 333	-	-	12 333	-	-	-	-	-	12 333
- финансови инструменти, държани за продажба	1 543	-	-	1 543	4	-	1 547	-	-	-	-	-	1 547
2. Инвестиционни имоти	13 921	10 415	353	23 983	553	-	24 536	-	-	-	-	-	24 536
Обща сума III:	29 948	10 415	353	40 010	557	-	40 567	-	-	-	-	-	40 567
Общ сбор (I+II+III+IV):	87 745	12 906	12 920	87 731	557	-	88 288	3 723	426	167	3 982	3 982	84 306

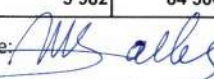
Съставител:


/Петя Тодорова Маркова/

Изпълнителен директор:


/Димитър Любомиров Чивачев/

Председател на съвета на директорите:


/Полина Василева Витанова/



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София

за 2021 година

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„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. „Ген. Й. В. Гурко” № 12, ет.6

Предметът на дейност на Дружеството 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, както и всяка друга дейност, свързана с изброените по-горе, която не е забранена от закон.

„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/.

Регистрираният капитал на Дружеството към 31.12.2021 г. е в размер на 17 861 073 лв., разпределен в 17 861 073 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

Съставът на Съвета на директорите към 31.12.2021 г. е:

Анастас Христов Тодоров - Председател

Димитър Любомиров Шивачев – Член и Изпълнителен директор

Полина Василева Витанова - Заместник Председател

С Решение № 22 по Протокол № 45 от 13.01.2022 г. на СОС, след утвърждаване на резултатите от проведен публичен подбор, за членове на Съвета на директорите са избрани:

Полина Василева Витанова

Димитър Любомиров Шивачев

Антония Красиминова Терзиева

На заседание на Съвета на директорите на „Софийски имоти” ЕАД, проведено на 20.01.2022 г., за Председател на СД е избрана Полина Василева Витанова, за Заместник Председател - Антония Красиминова Терзиева и за Изпълнителен директор - Димитър Любомиров Шивачев. Дружеството се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор само съвместно с Председателя на СД. Решенията са вписани в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията (ТР и РЮЛНЦ към АВ) на 31.01.2022 г.

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти” ЕАД през 2021г. е 50 човека, от които

- Ръководители – 8 ч.;
- Специалисти - 17 ч.;
- Техници и други приложни специалисти - 2 ч.;
- Помощен административен персонал – 10 ч.;

- Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната – 5;
- Квалифицирани работници – 1ч.;
- Машинни оператори и монтажници – 1 ч.;
- Професии, неизискващи специална квалификация – 6 ч.

II. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Дружеството извършва текущото счетоводно отчитане и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Годишният финансов отчет /ГФО/ за 2021 г. е изготвен съобразно следната нормативна база:

- Специална – Закон за счетоводство, Национални счетоводни стандарти.
- 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, Вътрешни правилници и нормативи.

Отчетният период за изготвяне на финансовия отчет е 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. Представена е сравнителна информация за предходния период 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.

Функционалната и отчетна валута на Дружеството е български лев. Финансовият отчет е изготвен в хиляди левове и всички оповестени суми са в хиляди левове, освен ако изрично не е посочено друго.

Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в лева по централния курс на БНБ към 31 декември. Курсови разлики, възникнали при тези операции се отчитат в Отчета за приходите и разходите. От 01.07.1997 година левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1: DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

Настоящият финансов отчет е индивидуален финансов отчет и е изготвен въз основа на предположението за действащо предприятие.

Въздействие на Covid -19

Обявената от Световната Здравна организация пандемия от корона вирус (Covid-19) и периодично налаганите ограничителни мерки за неразпространението на болестта на територията на РБългария продължиха да оказват влияние върху икономиката и през отчетния период. В Дружеството бе създадена организация с цел осигуряване на непрекъснатост на работния процес, при спазване на всички наложени мерки във връзка с предпазване от Covid -19.

Ръководството е на мнение, че на настоящия етап, пандемията Covid -19 не води до съществен негативен ефект върху дейността на Дружеството и не очаква значими негативни последици за финансовото състояние и финансовите резултати на Дружеството в бъдеще, с изкл. на:

- нереализиране на прогнозираните приходи от наеми вследствие на изпълнението на решения на Столичен общински съвет за временно освобождаване - изцяло или частично от задължението за заплащане на наем от лица, наематели на имоти, собственост на или предоставени за управление на търговски дружества с общинско участие в капитала;

- невъзможност за осъществяване на пълния капацитет от продажби в Комплекс „Възраждане“ и забава във възвръщаемостта на инвестираните средства.

Оценката на ръководството е, че не са идентифицирани обстоятелства и фактори, които да поставят под въпрос валидността на принципа-предположение за действащо предприятие на Дружеството, вследствие пандемията Covid -19.

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2021 година, съгласно Националните счетоводни стандарти, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 30.09.2022 година, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

III. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Общи положения

Счетоводната политика е утвърдена от Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД и заложените правила и процедури в нея целят да се избегне подвеждащо представяне на информация в отчетите на Дружеството.

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

При изготвянето на финансовия отчет са използвани някои приблизителни счетоводни оценки и допускания. Те се базират на най-пълното познаване на текущите събития и действия от страна на ръководството и бъдещи прогнози, но въпреки това реалните резултати биха могли да се различават от направените оценки и допускания.

2. Дефиниция и оценка на елементите във финансовите отчети

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

Активите, пасивите и собствения капитал се посочват по балансова стойност, т.е. като разлика между отчетната им стойност и коректива(амортизация и обезценка), отнасящ се за тази стойност, с изключение на тези които се представят по справедлива стойност. Не се допуска компенсиране на активи и пасиви, освен ако това се изисква или е разрешено от съответен счетоводен стандарт. Компенсирането на приходи и разходи също не се допуска, освен ако това се изисква или е разрешено от съответен 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 – дълготрайни материални активи и нематериални активи

Първоначално, дълготрайни материални активи и нематериални активи в зависимост от начина на придобиване се оценяват:

- 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.

След първоначалното признаване нетекущите активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

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 като такива 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 други материални дълготрайни активи.

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 представят като нетекущи активи. Някои от дълготрайните материални активи са били преоценявани до тяхната справедлива стойност, приета за намерена цена на придобиване в предходни отчетни периоди съгласно нормативни изисквания за еднократна преоценка, в резултат на което е формиран преоценъчен резерв.

Амортизациите на дълготрайните материални и нематериални активи се осъществява съгласно СС 4 – „Отчитане на амортизациите“. Амортизируемата стойност на активите е равна на отчетната им стойност, когато остатъчната им стойност е несъществена. Амортизацията се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на амортизуемите дълготрайни активи. Земята не се амортизира. Очакваният полезен живот по групи активи е, както следва:

ДМА	Години
❖ Сгради и конструкции	от 2 до 100
❖ Съоръжения	25
❖ Машины и оборудване	от 3 до 4
❖ Автомобили	от 6 до 7
❖ Компютърно оборудване	2
❖ Обзавеждане и трайни активи	от 6 до 7
❖ Паркови насаждения и геодезия	от 5 до 100
❖ Паркови и водно атракционни съоръжения	от 7 до 30
❖ Всички други амортизируеми активи	от 6 до 7
НА	
❖ Интелектуална собственост	от 6 до 7
❖ Софтуер	2

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

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

За недвижим имот, прекласифициран в инвестиционен с последващо оценяване по справедлива стойност, начисляването на амортизация се преустановява без да се отписва от счетоводния амортизационен план.

При отписване на дълготраен актив:

- в случай на продажба, разликата между нетния приход и балансовата стойност на актива формира финансов резултат;

- в случай на апорт, разликата между оценката по чл. 72 от Търговския закон и балансовата стойност се отчита като финансов приход или разход;

При наличие на решение на принципала за намаление на капитала чрез изваждане на недвижим имот от списъка с ДМА, апортирани в капитала на Дружеството, активът се отписва, както следва:

Когато решението не е вписано в ТР и РЮЛНЦ към АВ, но имотът не е във владение на Дружеството и са налице обстоятелства за неговото отписване - балансовата стойност на актива се отписва за сметка на други резерви, до датата на вписване на решението;

- При вписване в ТР и РЮЛНЦ към АВ на решение за намаление на капитала чрез изваждане на недвижим имот от списъка с ДМА на Дружеството:

- в случай че активът е вече отписан от счетоводните регистри, намалението на капитала е за сметка на други резерви;
- в случай че активът е наличен в регистрите на Дружеството, балансовата стойност на актива се отписва за сметка на записания капитал със стойността за намаление на капитала. При наличие на разлика между балансовата стойност на актива и стойността, с която се намалява капитала, тя се отчита за сметка на други резерви.

Преоценъчният резерв на отписаните ДА се реинтегрира към неразпределена печалба от минали години към датата на отписването на активите.

2.2. Дългосрочни финансови активи.

2.2.1. Акции и дялове в дъщерни и асоциирани предприятия

Инвестициите в дъщерни и асоциирани предприятия 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.

2.2.2. Инвестиционни имоти.

По същество това са имоти на Дружеството (земя и/или сграда), които имат характер да генерират печалба. Инвестиционен е имот, който се държи от Дружеството 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 персоналет 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 Дружеството.

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 по справедлива стойност. Когато се прехвърля инвестиционен имот в имот ползван в дейността, той се завежда в дълготрайни материални активи със стойност, равна на стойността му към датата на промяната в използването.

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. Справедливата стойност на инвестиционен имот е неговата пазарна стойност, която се определя като най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, като се вземат под внимание всички фактори, оказващи влияние върху цената (местонахождение, състояние, перспективи, договорни условия) без каквито и да са завишения или намаления от специални условия, разходи по сделката, които предприятието може да понесе по продажбата, надбавки или отбиви. Прилаганият оценъчен подход е метода на пазарните аналози, като се отчитат специфичните характеристики на имотите, тяхното състояние и местоположение. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в текущите приходи или разходи за периода, през който възниква и се отчита в състава на финансови приходи/разходи. Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2021 е извършена със съдействието на независим лицензиран оценител.

2.2.3. Инвестиции на разположение за продажба

Това са притежавани от Дружеството акции, които не му осигуряват контрол, значително влияние или съвместен контрол (представляващи най-общо под 20% от обикновените акции на емитента) и които не са придобити с цел търгуване в краткосрочен период. Инвестициите на разположение за продажба се признават на датата на сделката и се оценяват при първоначалното придобиване по себестойност, равна на даденото вложение, вкл. разходите по извършване на сделката. В първоначалната оценка не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

След първоначалното признаване инвестициите на разположение за продажба се оценяват последващо по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи. Преоценката се прави към датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Справедливата стойност на инвестиции на разположение за продажба, представляващи малцинствено участие в капитала на предприятие – емитент, се определя на база котировки на пазарни цени на Българска фондова борса. База за определяне на справедливата стойност е котираната пазарна цена на най-скорошната сделка, при условие, че не е имало значителна промяна в икономическите условия в периода между датата на сделката и отчетната дата.

Промените в оценката на инвестициите на разположение за продажба се отчитат като увеличение или намаление на резерв от преоценка за финансови инструменти, който може да бъде положителна или отрицателна величина.

При отписване на финансовия актив, създаденият за него резерв от преоценка се отчита като текущ финансов разход или текущ финансов приход.

Когато справедливата стойност не може да бъде определена надеждно, инвестициите на разположение за продажба се оценяват по цена на придобиване, като към датата на съставяне на отчета се правят тестове за обезценка и при наличие на признаци за такава се признават загуби от обезценка.

2.3. Стоково-материални запаси

Стоково-материалните запаси се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи за дейността.

Стоково-материалните запаси се отписват по метода първа входяща - първа изходяща.

2.4. Вземания

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

В края на всяка година се извършва преглед на вземанията на предприятието 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;

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 за финансова дейност и едновременно с това като коректив (намаление) на стойността на вземането

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

Данъчният ефект от формираната намаляема временна разлика при обезценка на вземания се отчита като отсрочен данъчен актив до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика

2.5. Пари и парични еквиваленти

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

Изготвянето на Отчета за паричните потоци се извършва по прекия метод. В състава на други плащания от основна оперативна дейност се отразяват основно плащания за местни данъци и такси и данък добавена стойност.

2.6. Основен капитал и резерви

Основният капитал се представя по неговата номинална стойност и в съответствие с актуалната му съдебна регистрация. Капиталът на Дружеството в размер на 17 861 хил. лв.(31.12.2020 год. – 18 139 хил. лв.) е формиран от парична вноска в размер на хиляда лева и непарични вноски на недвижими имоти, подробно индивидуализирани в устава на Дружеството.

Законовите резерви се формират в изпълнение на Решенията на СОС чрез отчисления от печалбата.

Като резерв от последващи оценки в баланса на Дружеството се представя:

- резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на част от притежаваните от Дружеството нетекущи активи. Преоценъчният резерв се признава като неразпределена печалба, когато се отписва съответния актив.

- резултатът от промените в оценката на инвестициите на разположение за продажба до справедлива стойност. При отписване на финансовия актив, създаденият за него резерв от преоценка се отчита като текущ финансов разход или текущ финансов приход.

Други (специфични) резерви се формират в резултат на решения на едноличния собственик.

2.7. Приходи, разходи, експлоатационен лизинг

Приходите се признават, когато:

- а) е вероятно Дружеството 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.

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

2.8. Експлоатационен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив, се класифицира като експлоатационен лизинг. Плащанията/постъпленията по експлоатационния лизинг се признават като разходи/приходи в печалбата или загубата на база линеен метод за периода на лизинга.

Активите, държани за отдаване по експлоатационни лизингови договори се представят в отчетите, в съответствие със същността на актива.

Наемният доход от експлоатационни лизингови договори се признава като доход по линейния метод за срока на лизинговия договор, освен ако друга системна база отразява по-точно времевия модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив. В тези случаи ръководството взема предвид периода и степента на използване на активите и приходите се признават на база ежегодно определени наемни плащания по договори и споразумения.

Разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, се признават за разход. Наемният доход се признава за доход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, дори ако постъпленията не се получават на тази база, освен ако друга системна база отразява по-точно времевия модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

По договорите за експлоатационен лизинг Дружеството като наемодател няма значителни лизингови ангажименти.

2.9. Отпуски и пенсионни фондове

Краткосрочните доходи на персонала (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на отчетния период, в които персоналят е положил труд за тях) се признават като разход в Отчета за приходи и разходи и като текущо задължение, след приспадане на платените вече суми и полагащите се удържки.

Към датата на годишния финансов отчет Дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсируеми отпуски, които се очакват да бъдат изплатени. В оценката се включват разходите за възнагражденията и разходите за задължително обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2-6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи. Изчисляването на размера на тези задължения предполага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респективно изменението в стойността им в отчета за доходите. Дружеството не е начислило дългосрочни задължения към персонала по обезщетения при пенсиониране, тъй като счита че размерът им е несъществен спрямо представените данни във финансовия отчет.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в баланса по тяхната сегашна стойност.

2.10. Коригиране на фундаментални грешки и промяна в счетоводната политика

Корекциите се извършват съгласно изискванията на СС 8, като се прилага препоръчителният метод.

През 2021 год. не са извършвани корекции на грешки.

2.11. 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.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

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 компенсирано 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 Дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

Текущите и отсрочени данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2021 г. е 10% (2020 г. 10%). За 2022 година данъчната ставка е непроменена.

IV. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2021 год.

1. Счетоводен баланс към 31.12.2021г.

1.1. Нетекущи активи

1.1.1. Нематериални активи (НА)

В ХИЛ.ЛВ.

	Права върху интелектуална собственост	Програмни продукти	Други	ОБЩО НА
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01.2021г.	21	29	7	57
Постъпили	-	-	-	-
Излезли	(2)	-	-	(2)
Салдо към 31.12.2021г.	19	29	7	55
Натрупана амортизация				
Салдо към 01.01.2021г.	7	26	1	34
Начислена амортизация за периода	2	2	1	5
Отписана амортизация на излезлите	(2)	-		(2)
Салдо към 31.12.2021г.	7	28	2	37
Балансова стойност към 31.12.2021г.	12	1	5	18

Отчетната стойност на напълно амортизираните НА възлиза на 29 хил. лв., като това са програмни продукти – 25 хил. лв. и права върху интелектуална собственост – 4 хил. лв., които все още се използват в дейността на Дружеството.

1.1.2. Дълготрайни материални активи /ДМА/

В ХИЛ.ЛВ

	Земи	Сгради	Машини и оборудва- не	Съоръже- ния	Трансп. средства	Паркови активи	Други	ДМА в процес на изгражда- не	ОБЩО ДМА
Отчетна стойност									
Салдо към 01.01.2021г.	24749	19072	451	502	678	10272	874	1142	57740
Постъпили	-	-	2	-	-	9	12	1300	1323
Трансфер	-	1002	7	-	-		32	(1041)	-
Излезли	(822)	(205)	-	(1)	(40)	-	(4)	-	(1072)
Трансфер от инвестиционни имоти	127	-	-	-	-	-	-	-	127
Трансфер към инвестиционни имоти	(4938)	(5514)	-		-	-	-	-	(10452)
Салдо към 31.12.2021г.	19116	14355	460	501	638	10281	914	1401	47666
Натрупана амортизация									
Салдо към 01.01.2021г.		1460	211	238	678	368	734		3689
Начислена амортизация за периода		166	16	18		202	19		421
Отписана амортизация на излезлите		(84)	-	-	(40)	-	(4)		(128)
Отписана амортизация на трансфер към инвестиционни имоти		(37)	-	-					(37)
Салдо към 31.12.2021г.		1505	227	256	638	570	749		3945
Балансова стойност към 31.12.2021г.	19116	12850	233	245	-	9711	165	1401	43721

Във връзка с определените в счетоводната политика критерии за инвестиционни имоти, през отчетния период са прекласифицирани недвижими имоти, както следва:

- трансфер на земи към инвестиционни имоти с балансова стойност 4 938 хил. лв.
- трансфер на инвестиционни имоти към земи с балансова стойност 127 хил. лв.
- трансфер на сгради към инвестиционни имоти с балансова стойност 5 477 хил. лв.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА възлиза на 1 575 хил. лв., в т.ч. по групи активи:

ДМА	Отчетна стойност
❖ Сгради и конструкции	20 хил.лв.
❖ Машини и оборудване	207 хил.лв.
❖ Автомобили	638 хил.лв.
❖ Компютърно оборудване	46 хил.лв.
❖ Обзавеждане и трайни активи	357 хил.лв.
❖ Всички други амортизируеми активи	307 хил.лв.

Към 31.12.2021 г. в счетоводните регистри на „Софийски имоти“ ЕАД се водят на отчет земи с обща балансова стойност в размер на 116 хил.лв., които са извадени от капитала на Дружеството с Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на СОС, но към тази дата решението не е вписано в ТР и РЮЛНЦ към АВ.

Дружеството не е във владение на недвижими имоти /или ид. части от имоти/, за които предстоят съдебни или административни процедури. Тези имоти се водят в счетоводните регистри на „Софийски имоти“ ЕАД до изясняване на техния правен или градоустройствен статут. Това са земи и сгради, както следва:

- Земи с балансова стойност – 1 327 хил. лв.;
- Сгради с балансова стойност – 45 хил. лв.

ДМА в процес на изграждане в размер на 1 401 хил. лв. представляват извършени разходи и предоставени аванси за изграждане, ремонт и подобрения на обекти на Дружеството.

За обезпечаване на договор за финансиране на допустим проект „Парк „Възраждане“ – Етап IV – изграждане на парк и термо - минерален развлекателно – рекреационен комплекс“, сключен между „Софийски имоти“ ЕАД и „Обединена българска банка“ АД („ОББ“ АД), действаща от свое име, но за сметка на ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“(ФУГ), „ОББ“ АД и „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД, („ФУГР“ ЕАД), чрез отпускане на инвестиционен кредит в размер на 5 300 хил.лв., е учредена ипотека върху недвижими имоти на Дружеството. Балансовата стойност на заложените активи към 31.12.2021 г. е, както следва:

- Земи– 369 хил. лв.;
- Сгради– 2 008 хил. лв.

Активи, разположени върху територията на парк „Възраждане“ с обща балансова стойност 5 640 хил. лв., са предадени за управление, стопанисване и поддръжка на Столична община, ОП „Паркове и градски градини“ и район „Възраждане“ с подписани приемо-предавателни протоколи.

В изпълнение на Решение № 312 по Протокол №34/08.06.2017 г. и Решение №430 по Протокол №36/06.07.2017г. на СОС, е учредено безвъзмездно право на ползване на недвижим имот в полза на Столична община, за нуждите на Столична общинска агенция за приватизация и инвестиции (СОАПИ), за срок от 5 (пет) години. С приемо-предавателен протокол недвижимият имот е предаден на СОАПИ, заедно с наличното в

него обзавеждане и оборудване. Балансовата стойност на предоставените ДМА е 535 хил. лв.

В изпълнение на Решение № 178 по Протокол №31/08.04.2021 г. е учредено безвъзмездно право на ползване на Столична община върху недвижим имот, с балансова стойност 98 хил. лв., за срок до 31.12.2029 г.

През 2021 год. балансовата стойност на сградния фонд на Дружеството, който временно не е в употреба е 4 496 хил. лв.

Балансовата стойност на недвижимите имоти в регистрите за ДМА, отдадените под наем в условията на експлоатационен лизинг по групи активи е, както следва:

- Земи - 3 179 хил. лв.
- Сгради – 2 877 хил. лв.

1.1.3.Дългосрочни финансови активи

1.1.3.1. Дялове в предприятия в група (дъщерни)

В ХИЛ. ЛВ.

Търговско дружество	31.12.2021 г.		31.12.2020 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
"Лабело" ЕООД	100	2 151	100	2 151

Размерът на участието в капитала на дъщерното дружество е представен по себестойност (цена на придобиване).

1.1.3.2.Акции в асоциирани предприятия

В ХИЛ. ЛВ.

Търговско дружество	31.12.2021 г.		31.12.2020 г	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
1. "Търговска верига София" АД	48.75	609	48.75	609
2. "Парк Мария Луиза" АД	41.96	2 187	41.96	2 187
3. „ПФК-Славия-1913“ АД	34	3 281	34	3 281
4. "София Сити Къмпани" АД	34	6 256	34	6 256
ОБЩО:		12 333		12 333

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

Размерът на участието в капитала на тези предприятия е представен по себестойност (цена на придобиване).

Към 31.12.2021 година е направен преглед на дългосрочните финансови активи, за да се определи дали са настъпили условия за обезценка по смисъла на изискванията и правилата на СС 36 "Обезценка на активи". Въз основа на този преглед се установи, че не са налице обстоятелства за обезценка на представените стойности на дългосрочните финансови активи.

1.1.3.3. Инвестиции на разположение за продажба.

В ХИЛ. ЛВ.

Търговско дружество	31.12.2021 г.		31.12.2020 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
1. "Общинска банка" АД	2.867	1 508	2.867	1 508
2. "Холдинг Света София" АД	0.10	39	0.10	35
ОБЩО:		1 547		1 543

В резултат на извършената оценка по справедлива стойност към 31.12.2021 г. стойността на акциите в „Холдинг Света София“ АД е увеличена с 4 хил. лв. спрямо 31.12.2020г., срещу което е увеличен и преоценъчният резерв.

Акциите в „Общинска банка“ АД не се търгуват на борсата и са оценени по цена на придобиване. След направени тестове е установено, че не са налице обстоятелства за обезценка.

1.1.3.4. Инвестиционни имоти

През отчетната 2021г. инвестиционните имоти са увеличени със земи и сгради с обща балансова стойност 10 415 хил. лв. и намалени със земя с балансова стойност 127 хил.лв., във връзка с прекласификацията им в съответствие с утвърдените критерии в счетоводната политика.

Стойността на инвестиционните имоти е намалена с 226 хил.лв. във връзка с учредено право на строеж на друго лице върху земя, срещу задължение за изграждане на обекти на „Софийски имоти“ ЕАД.

Към края на отчетния период е извършена преоценка на инвестиционните имоти в съгласно изискванията на СС 40 – „Инвестиционни имоти“ и избрания модел за последваща оценка – справедлива стойност. В резултат е призната промяна в балансовата стойност на активите, както следва:

- увеличение – 553 хил. лв., представено като текущ финансов приход;

Балансовата стойност на отдадените под наем инвестиционни имоти в условията на експлоатационен лизинг по групи активи е, както следва:

- Земи – 6 690 хил.лв. (2020г. - 1 921 хил. лв.);
- Сгради – 17 647 хил.лв. (2020г. - 10 863 хил. лв.)

1.2. Текущи активи

1.2.1. Материални запаси

В ХИЛ. ЛВ.

Материални запаси	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
I. Материали:	7	7
1. Гориво за отопление	6	6
2. Дърва за огрев	1	1
II. Стоки:	3	2
1. Плувни аксесоари	2	-
2. Силиконови часовници	1	2
Общо	10	9

1.2.2. Вземания.

Представените вземания в баланса на Дружеството представляват основно вземания на Дружеството 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 Дружеството, а за други все още изходът не е решен.

в хил. лв.

Вземания	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
I. Вземания от клиенти, доставчици, в т.ч.:	409	515
1. Вземания от клиенти	680	1 037
<i>Обезценка на вземания от клиенти</i>	<i>(292)</i>	<i>(543)</i>
Балансова стойност на вземания от клиенти - нето	388	494
2. Вземания по предоставени аванси	23	23
<i>Обезценка</i>	<i>(20)</i>	<i>(20)</i>
Балансова стойност на вземанията по предоставени аванси нето	3	3
3. Вземания от гаранции към доставчици	13	14
4. Вземания от доставчици	5	4
II. Други вземания, в т.ч.:	1 040	615
1. Присъдени вземания	1 360	1 030
<i>Обезценка на присъдените вземания</i>	<i>(1 086)</i>	<i>(882)</i>
Балансова стойност на присъдените вземания - нето	274	148
2. Вземания по съдебни спорове	1 104	816
<i>Обезценка на вземанията по съдебни спорове</i>	<i>(708)</i>	<i>(600)</i>
Балансова стойност на вземанията по съдебни спорове - нето	396	216
3. Предоставени гаранции	133	133
4. Вземания от свързани лица	145	48
5. Данъчни вземания	87	65
6. Вземания от асоциирани предприятия	198	198
<i>Обезценка</i>	<i>(198)</i>	<i>(198)</i>
Балансова стойност на вземания от асоциирани предприятия - нето	-	-
7. Вземания от финансови предприятия	69	69
<i>Обезценка</i>	<i>(69)</i>	<i>(69)</i>
Балансова стойност на вземания от финансови предприятия - нето	-	-
8. Други вземания	208	208
<i>Обезценка</i>	<i>(203)</i>	<i>(203)</i>
Балансова стойност на други вземания - нето	5	5
Общо	1 449	1 130

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им

стойност, и направената оценка на кредитния риск от несъбираемост. През 2021 г. е направена обезценка на вземанията в размер на 100 хил. лв., отчетена като текущ финансов разход за дейността на Дружеството.

ХИЛ.ЛВ.		
Движение в обезценките	2021 г.	2020 г.
Салдо към 1 януари	2 515	2 480
Допълнително начислени		
- вземания от клиенти по продажби	55	142
- съдебни и присъдени вземания	45	-
Възстановени		
- вземания от клиенти по продажби	(6)	(3)
- съдебни и присъдени вземания	(9)	(10)
- други вземания	-	-
Отписани		
- вземания от клиенти по продажби	(9)	
- съдебни и присъдени вземания	(15)	(94)
Салдо към 31 декември	2 576	2 515

1.2.3. Парични средства

В ХИЛ. ЛВ.

	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
1. Парични средства в лева:		
- в брой	5	5
- в разплащателни сметки	1 550	1 295
- срочни депозити	1 430	2 020
Общо:	2 985	3 320

Срочни депозити представляват парични средства по краткосрочни депозити в банки в лева с оригинален срок от 1 до 12 месеца.

Към 31.12.2021г. Дружеството няма блокирани парични средства и парични еквиваленти (2020 год. – 0).

1.3. Собствен капитал

1.3.1 Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Капиталът на Дружеството към 31.12.2021 г. е в размер на 17 861 хил. лв.(31.12.2020 год. – 18 139 хил. лв.) и е формиран от парична вноска в размер на хиляда лева и непарични вноски /апорт/ на недвижими имоти, подробно индивидуализирани в устава на Дружеството.

С Решение № 423 по Протокол № 20 от 24.09.2020 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 45 188,00 лв. (четиридесет и пет хиляди сто осемдесет и осем лева) и утвърждава капитала в размер на 18 093 356 лв. (осемнадесет

милиона деветдесет и три хиляди триста петдесет и шест лева), разпределен в 18 093 356 (осемнадесет милиона деветдесет и три хиляди триста петдесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано на 09.03.2021г. в ТР и РЮЛНЦ към АВ.

С Решение № 248 по Протокол № 33 от 20.05.2021 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 232 283,00 (двеста тридесет и две хиляди двеста осемдесет и три) лева и утвърждава капитала в размер на 17 861 073 (седемнадесет милиона осемстотин шестдесет и една хиляди седемдесет и три) лева, разпределен в 17 861 073 (седемнадесет милиона осемстотин шестдесет и една хиляди седемдесет и три) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано в ТР и РЮЛНЦ към АВ на 27.09.2021 г.

С Решение № 402 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет се намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, с 42 000 (четиридесет и две хиляди) лева чрез обезсилване на 42 000 (четиридесет и две хиляди) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка и се утвърждава капитал в размер на 17 819 073,00 (седемнадесет милиона осемстотин и деветнадесет хиляди и седемдесет и три) лева разпределен в 17 819 073 (седемнадесет милиона осемстотин и деветнадесет хиляди и седемдесет и три) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка. С последващо Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на Столичния общински съвет се изменя и допълва горесцитираното решение от 22.07.2021 г., като се намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, със 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) лева чрез обезсилване на 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка и се утвърждава капитал в размер на 17 754 619 (седемнадесет милиона седемстотин петдесет и четири хиляди шестстотин и деветнадесет) лева разпределен в 17 754 619 (седемнадесет милиона седемстотин петдесет и четири хиляди шестстотин и деветнадесет) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано на 22.02.2022г. в ТР и РЮЛНЦ към АВ.

1.3.2 Общи резерви

Средствата на Фонд „Резервен“ са в размер на 1 814хил.лв.

1.3.3. Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв е общо в 9 652 хил.лв. към 31.12.2021 г. и е формиран, както следва:

- 9 617 хил. лв. (2020г. - 9 917 хил. лв.) е резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедлива стойност на част от притежаваните от Дружеството дълготрайни материални активи, нетно от данъци.

Във връзка с балансовото отписване на преоценени активи, през 2021 г. е отписан преоценъчен резерв в размер на 300 хил. лв., като е прехвърлен към неразпределената печалба от минали години.

-35 хил. лв. (2020г. - 31 хил. лв.) са резерв от преоценка на финансови инструменти. Увеличението от 4 хил. лв. е следствие от преоценката на акциите на „Холдинг Света София“ АД по пазарна стойност към 31.12.2021 г.

1.3.4. Други резерви

През 2021г. „Други резерви“ са намалени, както следва:

-513 хил. лв. са разлика между балансовата стойност на активи и стойността, с която са записани в капитала, произтичаща от преоценки на тези активи в предходни години до справедлива стойност и начислени амортизации, отписани по Решение № 423 по Протокол № 20 от 24.09.2020 г. и Решение № 248 по Протокол № 33 от 20.05.2021 г. на Столичният общински съвет за намаление на капитала;

-154 хил. лв. е балансовата стойност на имоти, за които са извършени приватизационни сделки от Столичната общинска агенция за приватизация и инвестиции (СОАПИ), но не са активи включени в капитала на „Софийски имоти“ ЕАД.

1.3.5. Неразпределена печалба

Неразпределената печалба на „Софийски имоти“ ЕАД е увеличена през 2021 г., общо с 384 хил. лв., от които:

-51 хил. лв. – печалбата за 2020г., в изпълнение на Решение 445 по Протокол 36/22.07.2021г

-333 хил. лв. – отписан преоценъчен резерв, вкл. ефект от обратно проявление на отсрочен данък.

1.4.Провизии и сходни задължения

1.4.1.Отсрочени данъци

Хил.лв.

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	данък	временна разлика	данък
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
Балансова стойност на амортизируеми активи, вкл. преоценъчен резерв	(12 991)	(1 299)	(12 398)	(1 239)
Преоценка на неамортизируеми активи	(7 497)	(750)	(8 129)	(813)
Общо	(20 488)	(2 049)	(20 527)	(2 052)

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	временна разлика	данък
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
Обезценка на вземания	1 361	136	1 286	129
Провизии за задължения	-	-	10	1
Компенсирани отпуски	115	12	32	3
Общо	1 476	148	1 328	133

Отсрочени данъчни пасиви – нето	(19 012)	(1 901)	(19 199)	(1 919)
---------------------------------	----------	---------	----------	---------

ефект на изменение в отсрочени данъци

- за сметка на текущ резултат
- за сметка на собствен капитал

2021г.

2020г.

15

113

(33)

1.5.Задължения

Задълженията са оценени по стойността на тяхното възникване.

1.5.1.Задължения към финансови предприятия

Задълженията към финансови предприятия са дължими на основание договор от 14.05.2019 г. за финансиране на допустим проект „Парк „Възраждане“ – Етап IV – изграждане на парк и термо - минерален развлекателно – рекреационен комплекс“, сключен между „Софийски имоти“ ЕАД и „Обединена българска банка“ АД („ОББ“ АД), действаща от свое име, но за сметка на ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“(ФУГ), „ОББ“ АД и „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД, („ФУГР“ ЕАД), чрез отпускане на инвестиционен кредит в размер на 5 300 хил.лв. Договорът е с три годишен гратисен период и към 31.12.2021г. задължението, което подлежи на връщане през следващите 12 месеца, е 294 хил. лв..

1.5.2.Задължения към доставчици

ХИЛ.ЛВ.		
Задължения	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
1.Гаранции за изпълнение	212	13
2.Текущи задължения към доставчици	43	38
3.Задължения по лизингови договори	3	
Общо	258	51

1.5.3.Други задължения

ХИЛ. ЛВ.		
Задължения	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
1. Гаранции и депозити по договори за наем	273	250
2. Данъци и такси	258	299
3. Задължения към персонала, в т.ч	96	79
-по неизползвани отпуски	96	79
4. Задължения към социалното осигуряване	48	41
5. Задължения по съдебни спорове	41	-
6. Застраховки	6	7
7 Други	6	-
Общо	728	676

Данъчните и осигурителните задължения са текущи и са платени към датата на съставяне на отчета.

1.5.4. Приходи за бъдещи периоди

Приходите за бъдещи периоди представляват предплатени наеми 24 хил.лв.(2020 год. – 54 хил. лв.)

2. Отчет за приходите и разходите за 2021 г.

2.1. Приходи

2.1.1. Нетни приходи от продажби

В ХИЛ.ЛВ.			
№	Приходи	2021г.	2020г.
1.	Продажба на стоки	16	7
2.	Продажба на услуги	2 728	2 238
	-Наеми и обезщетения за ползване	1 921	1 886
	-Приходи от Комплекс „Възраждане“	798	346
	-Други	9	6
	Общо	2 744	2 245

2.1.2. Други приходи от дейността

В ХИЛ.ЛВ.			
№	Приходи	2021г.	2020г.
1	Приходи от продажба на ДА и учредено право на строеж	1 166	19
2	Приходи от неустойки по договори за наем	91	151
3	Отписани задължения и усвоени депозити	15	1
4	Финансиране-компенсация на ел.енергия	12	
5	Приходи от съдебни спорове	4	57
6	Други	2	1
	Общо	1 290	229

2.1.3. Финансови приходи

В ХИЛ.ЛВ.			
№	Приходи	2021г.	2020г.
1	Приходи от последващи оценки на инвестиционни имоти до справедлива стойност	553	1 610
2	Възстановена обезценка на вземане вследствие издължаване	15	14
3	Приходи от лихви	1	1
	Общо	569	1 625

2.2. Разходи

2.2.1. Разходи за суровини и материали

ХИЛ. ЛВ.			
№	Разходи	2021г.	2020г.
1	Енергийни продукти	265	157
2	Резервни части, материали и малоеценки	83	117
3	Вода	28	21
4	Други разходи	1	-
	Общо	377	295

2.2.2. Разходи за външни услуги

ХИЛ. ЛВ.			
№	Разходи	2021г.	2020г.
1	Поддръжка на активи	139	155
2	Водноспасителна дейност	137	85
3	Суми по граждански договори	50	34
4	Консултантски дейности	35	17
5	Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	31	25
6	Охрана на обекти	25	54
7	Застраховки	21	16
8	Оценки	14	20
9	Такси	9	21
10	Реклама	5	8
11	Други разходи	10	15
	Общо	476	450

2.2.3. Разходи за персонала

В ХИЛ. ЛВ.			
№	Разходи за персонала	2021г.	2020г.
1	Разходи за заплати	1 025	868
2	Разходи за социално осигуряване	205	185
3.	Социални надбавки		35
	Общо	1230	1088

Начислените суми за **компенсируеми неизползвани отпуски** на персонала за 2021 г. възлизат на стойност 54 хил. лв., а осигуровките върху тях са в размер на 11 хил.лв. Съответно усвоените суми от неизползвания отпуск, начислен предходни периоди са, както следва:

- изплатени суми за отпуск и обезщетение по чл. 224 от КТ - 37 хил.лв.;
- осигуровки - 7 хил.лв.

2.2.4. Други разходи

ХИЛ. ЛВ.			
№	Разходи	2021г.	2020г.
1	Корекция на ползван данъчен кредит	256	266
2	Балансова стойност на продадените активи	237	24
3	Такса битови отпадъци	196	242
4	Данъци по ЗМДТ	145	143
5	Разходи по съдебен спор	41	768
6	Данъци върху разходите по чл.204 от ЗКПО	4	4
7	Брак и ликвидация на ДМА		60
8	Други разходи	12	14
	Общо:	891	1 521

2.2.5. Финансови разходи

ХИЛ.ЛВ.			
№	Разходи	2021г.	2020г.
1	Разходи от последващи оценки на финансови активи, в т. ч.:	100	166
	- Обезценка на вземания	100	142
	- Оценка на инвестиционни имоти до справедлива стойност	-	24
2	Разходи за лихви	70	92
3	Други финансови разходи	18	16
	Общо:	188	274

2.2.6. Разходи за данъци върху печалбата.

Данъчна ставка – 10%

Счетоводният финансов резултат на Дружеството за 2021 г. преди данъчно преобразуване е 1 015 хил. лв. Съгласно разпоредбите на действащия ЗКПО счетоводната печалба е увеличена с 1 545 хил. лв. и намалена с 2 181 хил. лв. и данъчният резултат за 2021г. е печалба в размер на 379 хил. лв.

IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Сделки със свързани лица

Свързани лица са: едноличният собственик на капитала - Столична община, 100% дъщерно дружество „Лабело“ ЕООД, „Заводпроект“ ЕООД /100% собственост на „Лабело“ЕООД/, асоциираните дружества, посочени в т.1.1.3.2. I и ключовия управленски персонал, посочен в раздел I.

През 2021 г. са извършени следните сделки със свързани лица, като не са прилагани специални условия:

Хил.лв.

Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Неуредени разчети-балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	160	99
- по договори със „Заводпроект“ ЕООД	15	-
- по договори за наем със Столична община	145	99
2.Вземания от Столична община:		46
- Начислен данък за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		46

Не са възникнали условни задължения за Дружеството по отношение на свързани предприятия.

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

Хил.лв

№	Разходи	2021г.	2020г.
1	Възнаграждения по договори за управление	135	122
2	Разходи за социални осигуровки	18	21
	Общо краткосрочни възнаграждения	153	143

Разчетите със свързани лица са оповестени в приложения 1.2.2 и 1.5.

2.Условни ангажименти и права

Съдебни дела, по които „Софийски имоти“ ЕАД е страна през 2021 г.

През указания период „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 121 бр. производства, от които:

Гражданскоправни съдебни производства:

1.С вещноправен характер – 8 бр., които са с висящо производство.

2.С облигационен характер – 24 бр., от които:

-приключили с влязъл в сила съдебен акт – 6 бр.

-с висящо производство – 17 бр.

-спряно производство – 1 бр.

3.**Исково производство за възстановяване на нарушено владение – 1 бр. /висящо/**

4.**Искови производства за освобождаване на имот – 4 бр., от които 2 бр. са приключили с влязъл в сила съдебен акт и 2 бр. са с висящо производство.**

5.**Исково производство за отмяна на влязло в сила решение – 1 бр. /приключило с влязъл в сила съдебен акт/**

Административноправни съдебни производства – 2 бр., от които:

- с висящо производство – 1 бр.

- приключило с влязло в сила решение – 1 бр.

Заповедни производства – 27 бр.

Исполнителни дела – 54 бр.

Част от тези дела са насочени срещу интереса на „Софийски имоти“ ЕАД и при евентуално неблагоприятно решаване за Дружеството, могат да доведат до значителни загуби и необходимост от значителен изходящ паричен поток от ресурси. Към датата на годишния финансов отчет - 31.12.2021г., за тях не може да бъде определено бъдещо задължение поради неокончателния етап в тяхното развитие, значителната продължителност до окончателния им изход, 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“, не са признати провизии.

3. Политика по отношение на риска

3.1. Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

3.2. Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки в български лева и не е изложено на риск, произтичащ от промени на валутните курсове.

3.3. Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвения процент по привлечените средства по Договор за финансиране на допустим проект № 19F-021565/14.05.2019 г. вследствие на промени в референтния лихвен процент на „ОББ“ АД

4. Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на Дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса, и за които съществуват котировки на пазарни цени и/или достатъчно надеждни източници на информация за прилагане на други алтернативни оценъчни методи.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, Дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в баланса по пазарна стойност (предоставени банкови депозити), или представляват инвестиции в акции на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар – поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от Дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени.

Ръководството на Дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

4. Други данни

Балансовата стойност на имоти на Дружеството, за които има неприключени съдебни спорове към 31.12.2021 г. е:

- Земи с балансова стойност – 814 хил. лв.

Недвижими имоти, собственост на Столична община с обща стойност – 1 097 хил. лв. са предоставени на „Софийски имоти“ ЕАД за стопанисване и управление. Тези имоти се водят задбалансово и не са представени в имуществото на Дружеството.

С договор от 15.05.2019 г. „Софийски имоти“ ЕАД учредява и се задължава да предостави и да предоставя за целия период на договора залог върху всички вземания по банкови сметки в „ОББ“ АД на обща стойност не по-малко от 5 300 хил. лв. в полза на „ОББ“ АД, действаща от свое име, но за сметка на ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“, „ОББ“ АД и „ФУГР“ ЕАД.

5. Събития след края на отчетния период

С Решение № 22 по Протокол № 45 от 13.01.2022 г. на СОС, след утвърждаване на резултатите от проведен публичен подбор, за членове на Съвета на директорите са избрани:

Полина Василева Витанова

Димитър Любомиров Шивачев

Антония Красиминова Терзиева

С Решение от 20.01.2022 г. на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД, за Председател на СД е избрана Полина Василева Витанова, за Заместник Председател - Антония Красиминова Терзиева и за Изпълнителен директор - Димитър Любомиров Шивачев. Дружеството се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор само съвместно с Председателя на СД.

Решенията са вписани в ТР и РЮЛНЦ към АВ на 31.01.2022г.

На 22.02.202 г. е вписано в ТР и РЮЛНЦ към АВ намаление на капитала със 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) лева чрез обезсилване на 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка, в изпълнение на Решение № 402 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на СОС, изменено и допълнено с Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на СОС.

Военен конфликт между Русия и Украйна

Военният конфликт между Русия и Украйна е особено значимо събитие, което води и ще води до множество политически, социални и икономически последици за целия свят. Ръководството внимателно наблюдава и анализира възможните ефекти върху бизнеса на дружеството и не очаква на настоящия етап значими преки и непреки рискове, свързани с трудовите ресурси и продажбите, които да повлияят в съществен аспект негативно върху финансовата стабилност на дружеството.

Няма други събития, възникнали между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му, които да влияят на информацията представена в този финансов отчет, и

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2021г.

които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания за годината, приключваща на 31 декември 2021 година.

Финансовият отчет за 2021 година на Дружеството (включително сравнителната информация) е приет и одобрен от Съвета на Директорите с протокол № 22 / 13.04.2022 година.

гр. София

Съставител:.....

/Петя Тодорова Маркова/

Изпълнителен директор:.....

/Димитър Любомиров Шивачев/

Председател на СД:

/Полина Василева Витанова/

