



АВЕСТА ОДИТИНГ ООД

специализирано одиторско предприятие

гр.София 1504
ул. Петра № 10
офис 1

телефакс: +359 2 870 58 45
+359 2 981 67 58
e-mail: slavask@abv.bg
www.ayesta.bg

**ДО СЪДРУЖНИЦИТЕ
НА СОФИЙСКИ ИМОТИ ООД
ГР.СОФИЯ**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **СОФИЙСКИ ИМОТИ ООД**, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2013 г., отчет за приходите и разходите, отчет за промените в капитала, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия приети в България, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит беше проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във

финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Одиторско мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31 декември 2013 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия приети в България.

Доклад по други законови и нормативни изисквания

Изисквания на чл.38,ал.4 от Закона за счетоводството

Законът за счетоводството, изисква от нас да изразим мнение относно съответствието между годишния доклад за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за същия отчетен период.

Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството се носи от ръководството на Дружеството.

Ние прегледахме приложения Годишен доклад на ръководството, който не е част от финансовия отчет.

По наше мнение, историческата финансова информация, представена в Годишният доклад за дейността на **СОФИЙСКИ ИМОТИ ООД**, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2013г

София,
12 Май, 2014 г.

СОП "Авеста Одитинг" ООД



Отговорен за одита:
/ДЕС Славка Колева/

Счетоводен баланс
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД
към 31.12.2013 г.

Приложение № 1 към СС 1 (двустранна форма)

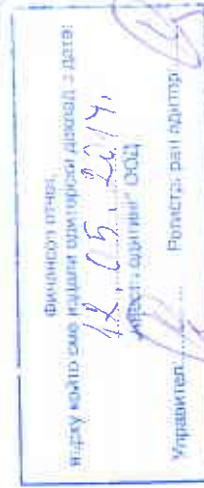
Актив		Пасив	
Раздели, групи, статии	Сума (в хил. лв.)	Раздели, групи, статии	Сума (в хил. лв.)
а	текуща година 1	а	текуща година 1
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи	2	А. Собствен капитал	2
I. Нематериални активи		I. Записан капитал	
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи			14 294
	5	II. Резерви	278
II. Дълготрайни материални активи		III. Напълната печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	
1. Транспортни средства	5	- неразпределена печалба	4 566
2. Стопански инвентар	31	- непокрита загуба	21
3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	4	Общо за група III:	-517
	1 516	IV. Текуща печалба (загуба)	4 566
Общо за група II:	1 551		1 412
III. Дългосрочни финансови активи			4 688
1. Акции и дялове в предприятия от група	12 612	Общо за раздел А:	20 550
2. Дългосрочни инвестиции	5 846	Б. Провизии и сходни задължения	16 735
Общо за група III:	18 458	2. Провизии за данъци, в т.ч.:	2
Общо за раздел Б:	20 014	- отсрочени данъци	2
В. Текущи (краткотрайни) активи		Общо за раздел Б:	2
I. Материални запаси		В. Задължения	
1. Суровини и материали	13	1. Получени заеми, в т.ч.:	
2. Продукция и стоки, в т.ч.:	26	до 1 година	434
- стоки	26	над 1 година	434
Общо за група I:	39	2. Задължения към доставчици, в т.ч.:	1 306
II. Вземания		до 1 година	115
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	14	над 1 година	33
2. Вземания от предприятия от група, в т.ч.:	1 507	3. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	82
3. Други вземания, в т.ч.:	2 928	до 1 година	2 141
Общо за група II:	4 449	над 1 година	320
		4. Други задължения, в т.ч.:	600
			1 433
			15

Актив			Пасив		
Раздели, групи, статии	Сума (в хил. лв.)		Раздели, групи, статии	Сума (в хил. лв.)	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
a	1	2	a	1	2
III. Парични средства, в т.ч.:					
- в брой	5	55	до 1 година	1 433	15
- в безрочни сметки (депозити)	74	225	- към персонал, в т.ч.:	6	3
	79	280	до 1 година	6	3
Общо за група III:	4 567	777	- осигурителни задължения, в т.ч.:	2	1
Общо за раздел B:	12	12	до 1 година	2	1
Г. Разходи за бъдещи периоди			- данъчни задължения, в т.ч.:	1	11
			до 1 година	1	11
			Общо за раздел B, в т.ч.:	4 043	3 138
			до 1 година	4 043	1 150
			над 1 година	0	1 988
Сума на актива (Б+В+Г)	24 593	19 875	Сума на пасива (А+Б+В)	24 593	19 875

Дата: 28.02.2014 г.

Изготвил: Марина Георгиева Благинова

Ръководител: Камен Симеонов Алексиев



Отчет за приходите и разходите
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД
периода 01.01.2013 г. - 31.12.2013 г.

Наименование на разходите	Сума (в хил. лв.)		Наименование на приходите	Сума (в хил. лв.)	
	текуща година	предходна година		текуща година	предходна година
А. Разходи	1	2	Б. Приходи	1	2
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:	162	197	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	702	800
а) суровини и материали	28	48	а) услуги	702	800
б) външни услуги	134	149	2. Разходи за придобиване на активи по стопански начин	8	15
2. Разходи за персонала, в т.ч.:	93	44	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)	710	815
а) разходи за възнаграждения	79	37	3. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	1 453	4 935
б) разходи за осигуровки	14	7	- приходи от участия в предприятия от група	1 453	4 935
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	295	543	4. Други лихви и финансови приходи		10
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	295	543	Общо финансови приходи (3 + 4)	1 453	4 945
- разходи за амортизация	295	301	5. Загуба от обичайна дейност		
- разходи за обезценка	295	242	6. Извънредни приходи	2	
4. Други разходи, в т.ч.:	50	4	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4 + 6)	2 165	5 760
а) балансова стойност на продадените активи	1		7. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)		
Общо разходи за оперативна дейност (1+2+3+4)	600	788	8. Загуба (10 + ред 11 и 12 от Раздел А)		
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:	153	239			
а) разходи, свързани с предприятия от група	151	237			
Общо финансови разходи (5)	153	239			
6. Печалба от обичайна дейност	1 410	4 733			
Общо разходи (1 + 2 + 3 + 4 + 5)	753	1 027			
7. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	1 412	4 733			
8. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		45			
9. Печалба (7-8)	1 412	4 688			
Всичко (Общо разходи + 8+9)	2 165	5 760	Всичко (Общо приходи + 8)	2 165	5 760

Дата: 28.02.2014 г.

Финансов отчет,
по който са извършени одиторски дейности за данни
12.12.2013
"София одитинг" ООД

Управител: _____
Регистр./ран одитор: _____



Съставил: Марина Георгиева Благинава

(Signature)

Ръководител: Камен Симеонов Алексиев

(Signature)

ОТЧЕТ
за паричните потоци по прекия метод
на "Софийски имоти" ООД
за периода 01.01.2013 г - 31.12.2013 г

(в хил. лв.)

Наименование на паричните потоци	Текущ период			Предходен период		
	Постъплен ия	Плащания	Нетен поток	Постъплен ия	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1307	794	513	956	851	105
Парични потоци свързани с трудови възнаграждения		88	-88		90	-90
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	1	2	-1		1	-1
Платени и възстановени данъци върху печалбата		1	-1		3	-3
Други парични потоци от основна дейност	69	293	-224		27	-27
<i>Всичко парични потоци от основна дейност (А)</i>	1377	1178	199	956	972	-16
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци свързани с дълготрайни активи		599	-599		88	-88
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	409	96	313			0
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания			0	680		680
<i>Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)</i>	409	695	-286	680	88	592
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		80	-80	250	1000	-750
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		34	-34	13	99	-86
<i>Всичко парични потоци от финансова дейност (В)</i>	0	114	-114	263	1099	-836
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	1786	1987	-201	1899	2159	-260
Д. Парични средства в началото на периода			280			540
Е. Парични средства в края на периода			79			280

Дата: 28.02.2014 г

Съставител: Марина Благинава

Ръководител: Камен Алексиев



Отчет за собствения капитал
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД
за периода 01.01.2013г. - 31.12.2013г.

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
1. Салдо в началото на отчетния период	12 543							21	-517	4 688	16 735
2. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	12 543	0	0	0	0	0	0	21	(517)	4 688	16 735
3. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:	1 751	0	0	13	0	0	265	4 688	0	(4 688)	2 029
- увеличение	2 097			13			265	4 688		(4 688)	2 375
- намаление	346										346
4. Финансов резултат за текущия период										1 412	1 412
5. Разпределения на печалба, в т.ч.:								(100)			(100)
- дивиденди								(100)			(100)
6. Покриване на загуба								(517)	517		0
7. Последващи оценки на активи и пасиви	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2
- увеличение								2			2
8. Други изменения на собствения капитал								472			472
9. Салдо към края на отчетния период	14 294	0	0	13	0	0	265	4 566	0	1 412	20 550
10. Собствен капитал към края на отчетния период	14 294	0	0	13	0	0	265	4 566	0	1 412	20 550

Дата: 28.02.2014 г.

Съставител: Марина Благинава

Ръководител: Камен Алексиев




Справка
за нетекущите (дълготрайните) активи
на "Софийски имоти" ООД
към 31.12.2013г

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи					Последваща оценка		Преценена стойност (4 + 5 - 6)		Амортизация					Последваща оценка		Преценена амортизация в края на периода (11+12 13)	Балансова стойност в края на периода (7 - 14)
	Отчетна стойност на нетекущите активи					Последваща оценка		Преценена стойност (4 + 5 - 6)		Амортизация					Последваща оценка			
	В началото на периода	На постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода (1 + 2 - 3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8 + 9 - 10)	Увеличение	Намаление					
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15			
I. Нематериални активи																		
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	22			22			22	14	3		17			17	5			
Общо за група I:	22	0	0	22	0	0	22	14	3	0	17	0	0	17	5			
II. Дълготрайни материални активи																		
1. Машины, производствено оборудване и апаратура		4		4			4				0			0	0			
2. Съоръжения и други	10	23		33			33		2		2			2	31			
3. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	932	584		1 516			1 516				0			0	1 516			
Общо за група II:	942	611	0	1 553	0	0	1 553	0	2	0	2	0	0	2	1 551			
III. Дъргосрочни финансови активи																		
1. Акции и дялове в предприятия от група	12 143	469		12 612			12 612								12 612			
2. Дългосрочни инвестиции	7 046	143		7 189			7 189	1 053	290		1 343			1 343	5 846			
Общо за група III:	19 189	612	0	19 801	0	0	19 801	1 053	290	0	1 343	0	0	1 343	18 458			
Общо нетекущи (дълготрайни) активи (I + II + III)	20 153	1 223	0	21 376	0	0	21 376	1 067	295	0	1 362	0	0	1 362	20 014			

ХИЛ. ЛВ.

(хил. лв.)

Дата: 28.02.2014г

Съставител: Марина Благина

Ръководител: Камен Алексиев



ДОКЛАД

за дейността на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД през отчетната 2013 г.

"СОФИЙСКИ ИМОТИ" ООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 121184743, по фирмено дело № 18200/1993г. на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. „Карнеги“ №11А.

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

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

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходи

В резултат от дейността на "Софийски имоти" ООД под ръководството на Управителите Камен Симеонов Алексиев, Николай Радев Недялков и Габриел Тодоров Тодоров, през 2013 г. са реализирани общо приходи в размер на 2 165 хил. лв., което е с 3 595 хил. лв. по – малко от предходната 2012 г. Това се дължи на по – малките като стойност дивиденди от придобити участия в дружествата „Резон“ ООД и „Спектър“ АД.

Нетните приходи от продажби в размер на 702 хил. лв. са с 13% по-малко в сравнение с 2012 г.

От всички приходи от продажби, 702 хил. лв. са приходите от предоставяне на услуги, в т.ч.:

- 615 хил. лв. са приходи от предоставени под наем собствени недвижими имоти, включително консумативите, за най-големия и доходноносен имот;
- 87 хил. лв. са приходи от предоставени за ползване, с договори за лицензии търговски марки, собственост на дружеството;

Финансовите приходи през 2013 г. няма. Това е в резултат на поэтапното закриване на открити през предишните години срочни депозити в банки. Свободните парични средства се използват за оперативната дейност на дружеството.

Намалението на приходите от наем с 82 хил. лв. (12%) е свързано главно с намалението на наемните цени, които са съобразени с пазарните промени и направените преизчисления в тази връзка, касаещи промишлена сграда, собственост на Дружеството, която заедно с прилежащия ѝ терен и съоръжения са предоставени за ползване на фирма "Спектър" АД.

В сравнение с 2012 г. се наблюдава намаление в размер на 16 хил. лв. на приходите от лицензионни възнаграждения.

Разходи

Общите разходи на дружеството са намалени през 2013 г. с 274 хил. лв. или с около 27% спрямо 2012 г. Това се дължи в най-голяма степен на намалелите с 242 хил. лв. разходи за обезценка, които са отчетени през 2012 г., а през 2013 г. няма такива разходи.

Най-голям относителен дял в общите разходи на Дружеството заемат финансовите разходи за лихви и други - 27%, разходите за външни услуги - 18 %, разходите за амортизация – 39 % и разходите за персонала – 12%.

Направените разходи за дейността в размер на 753 хил. лв. са както следва:

1. за материали – 28 хил. лв.;
2. за външни услуги – 134 хил. лв.;
3. за амортизации – 295 хил. лв.;
4. за заплати и други възнаграждения – 79 хил. лв.;
5. за социални осигуровки и надбавки – 14 хил. лв.;
6. за лихви - 153 хил. лв.;

В общата сума на разходите намалението, който бележат разходите за амортизация и обезценка спрямо 2012 г. е 54%. Това е така, защото през 2013г. не са правени обезценки на притежавани активи на Дружеството.

Разходите за персонала са се увеличили с 211%. Това се дължи на поэтапното наемане на персонал в Дружеството. Това се дължи на разрастване на дейността през 2013 г.

Финансов резултат

Финансовият резултат на Дружеството за 2013 г. е печалба в размер на 1 412 хил. лв., след данъчно облагане.

Нетекущи (дълготрайни) активи

Дълготрайните активи на Дружеството към датата на ГФО са в размер на 20 014 хил. лв. и се състоят от:

- Дългосрочни финансови активи - Инвестиционни имоти в размер на 5 846 хил. лв.;
- Акции и дялове в предприятия в група в размер на 12 612 хил. лв.;
- Дълготрайни материални активи в размер на 1 551 хил. лв. и
- Дълготрайни нематериални активи - Търговски марки в размер на 5 хил. лв.

Дългосрочни финансови активи - Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти в "Софийски имоти" ООД са земи и сгради, на които дружеството е собственик и които е отдало под наем на трети лица.

Към 31.12.2013 г. "Софийски имоти" ООД е носител на право на собственост върху недвижими имоти, класифицирани в баланса на дружеството като "Дългосрочни инвестиции" с отчетна стойност 5 846 хил. лв..

Върху един от инвестиционните имоти на Дружеството, с отчетна стойност 42 хил. лв., продължава да има ограничение върху правото на собственост, съгласно Нотариалния акт за покупко-продажба. За него не се отчитат разходи за амортизация, тъй като Дружеството не получава икономическа изгода от притежаването му.

Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи на дружеството са представени от:

- ДМА в процес на изграждане – 1 516 хил. лв.;
- Предоставени аванси за ДМА – 56 хил. лв.;

Дружеството не притежава дълготрайни материални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Дълготрайните материални активи в процес на изграждане включват:

- придобити през 2011 г., но невъведени в експлоатация имоти към 31.12.2012 г., които са на етап „Груб строеж“ и по тях продължават довършителни работи – 1 502 хил. лв.;
- придобити през 2013 г., но невъведени в експлоатация ДМА към 31.12.2013г. – 14 хил. лв.

Общата сума на поетите ангажменти за придобиване на ДМА е 56 хил. лв., които са платени като авансово плащане за строителни работи.

Нематериални активи

Към 31.12.2013 г. нематериалните дълготрайни активи на дружеството са представени от търговските марки "Софийски имоти" и "imot.bg".

Марката "Софийски имоти" е вътрешно създадена и регистрирана от "Софийски имоти" ООД през 1994 г. Като такава, съгласно т. 3.4. от СС 38 Нематериални активи, не се признава и отчита като нематериален актив, защото разходите по нея не могат да бъдат разграничени от стойността на бизнеса като цяло.

Търговската марка "imot.bg" е придобита от "Софийски имоти" ООД съгласно Договор за покупко-продажба на марка. Отчетна стойност на този нематериален дълготраен актив е 22 хил. лв., а срокът му на ползване, съгласно Свидетелството за регистрация на марката "imot.bg" е до 22.02.2015 г. Амортизационната норма на актива е определена на 6.22 %, за времето от придобиването до крайния срок на действие на марката.

Дружеството не притежава нематериални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Отсрочени данъци

Дружеството няма отсрочените данъци през 2013 г.

Текущи (краткотрайни) активи

Краткотрайните активи на Дружеството към датата на ГФО са в размер на 4 567 хил. лв. и са се увеличили в сравнение с 2012 г. с 3 790 хил. лв. или с 587%. Този ръст се дължи главно на увеличението на вземанията от предприятия в група и вземанията от съдружниците. Наблюдава се намаляване на паричните средства на Дружеството в сравнение с 2012 г., но това се дължи на инвестициите, които се правят във връзка с недвижимите имоти.

Не се наблюдава увеличение има на вземанията от клиенти и доставчици в сравнение с 2012 г. Увеличение има на Стоки, които се държат на склад с 10 хил. лв. или със 163%. , които отново са свързани със строежа на недвижим имот, който към 31.12.2013г. все още не е въведен в експлоатация.

Разходи за бъдещи периоди

В баланса на дружеството към 31.12.2012 г. са показани разходи за бъдещи периоди в размер на 12 хил. лв., които са за застраховки на имотите на дружеството. – 12 хил. лв.

Дългосрочни пасиви

Дружеството няма дългосрочни пасиви към 31.12.2013г.

Краткосрочни пасиви

Краткосрочните пасиви на Дружеството са в размер на 4 043 хил. лв., като най-голям, отново е делът на задълженията по заеми в размер на 2 575 хил. лв. - 64 %. Задълженията към доставчици са в размер на 35 хил. лв.

Другите задължения на Дружеството са за осигуровки 2 хил. лв., неизплатени заплати на персонала за м. 12.2013 г. – 6 хил. лв. и задължения към бюджета в размер на 1 хил. лв.

Капитал

На 14.02.2013 г. капиталът на „Софийски имоти“ ООД се намалява поради напускане на съдружник. Капиталът на дружеството се намалява с 345 887 (триста четиридесет и пет хиляди осемстотин осемдесет и седем) дружествени дяла от по 1 (един) лев всеки. „Софийски имоти“ ООД се задължава да изплати левовата равностойност на притежаваните дружествени дялове на прекратилия участието си съдружник „Спектър“ АД, които са в размер на 345 887 (триста четиридесет и пет хиляди осемстотин осемдесет и седем) лева.

На 30.09.2013 г. в „Софийски имоти“ ООД с влива дружеството „ИМОТ.БГ“ ООД. Вследствие на преобразуването, капиталът на „Софийски имоти“ ООД се увеличава с 2 096 913,00 лв..

Събития след датата на съставяне на годишния финансов отчет

На 15.01.2014 г. е взето решение на Общо събрание на съдружниците на „Софийски имоти“ ООД за увеличение на капитала чрез апорт на 100 (сто) броя дружествени дяла, притежавани от съдружника Николай Радев Недялков в капитала на „Център за преводи – Резон“ ЕООД. Увеличението се поема от съдружника Николай Радев Недялков като вносител на апортната вноска. Вписването на тази промяна е публикувано в Търговския регистър на Р България на 29.01.2014г.

Няма други важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет.

Финансови показатели

Ликвидност

Коефициент на обща ликвидност = 1,13

- Коефициентът на обща ликвидност през 2013 г. е 1,13. Той се е увеличил през отчетният период с 0,45 в сравнение с предходната година.

Коефициент на бърза ликвидност = 1,11

- Коефициентът на бърза ликвидност през 2013 г. е 1,11. Той се е увеличил 0,46 в сравнение с предходната година.

Коефициент на абсолютна ликвидност = 0,02

- Коефициентът на абсолютна ликвидност през 2013 г. е 0,02 и се е намалил в сравнение с 2012 г. с 0,22, което се дължи на намалението на наличните парични средства със 72% и също така на увеличението на текущите задължения с 352%.

Рентабилност

Коефициент на рентабилност на приходите от продажби = 2,01

Коефициент на рентабилност на собствения капитал = 0,07

Коефициент на рентабилност на привлечения капитал = 0,35

*Коефициент на капитализация = 0,07
на активите*

Коефициентите на рентабилност за 2013 г. и на капитализация на активите са положителни величини в резултат на реализираната печалба за отчетната година.

Ефективност

Коефициент на ефективност на разходите = 2,88

- Коефициентът на ефективност на разходите за 2013 г. е 2,88. Ефективността на всеки 1 лв. разходи през 2013 г. се е намалила с 2,73 пункта в сравнение с 2012 г.

Коефициент на ефективност на приходите = 0,35

- Коефициентът на ефективност на приходите за 2013 г. е 0,35. Разходите на всеки 1 лв. приходи се увеличават с 0,17 пункта в сравнение с 2012 г.

Дейност

Оборот на запасите = 20 дни

Оборот на вземанията = 780 дни

Оборот на задълженията = 98 дни

Оборот на активите = 0,03

Нетен оборотен капитал = 524

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Извършвайки дейността си Дружеството не е изложено на значими финансови рискове: пазарен риск (включително валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Цялостната програма на Ръководството за управление на финансовия риск е фокусирана върху внимателния подбор на финансови институции и валути, при които да се съхраняват свободните парични средства на Дружеството, проучване на клиентите, с които се влиза в пазарни взаимоотношения, избягване на задължняване към банки и други финансови институции, а така също и сключване на дългосрочни договори за предоставяне под наем на имотите на дружеството при изгодни пазарни цени.

Управлението на риска се осъществява от Ръководството на "Софийски имоти" ООД.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2013 г. дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

ЦЕЛИ ЗА БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ

Предвижда се през 2014 г. да се увеличи възвръщаемостта от направените през предходните години инвестиции в нови имоти, чрез предоставянето им за ползване и получаване на нови приходи от наем.

Предвижда се увеличение на уставния капитал на Дружеството и реструктуриране на задълженията му.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансовото състояние на Дружеството към края на годината, както и за получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2013 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Управител:

(Камен Алексиев)



ПРИЛОЖЕНИЕ
към финансовия отчет за 2013 год.
на “СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД,
гр. София

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

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

Дружеството има регистриран капитал, който е изцяло внесен, в размер на 14 294 313,00 лева, разпределен в 14 294 313,00 (четиринадесет милиона двеста деветдесет и четири хиляди триста и тринадесет) дяла с номинал 1 (един) лев всеки. Съдружници са Камен Симеонов Алексиев, който притежава 4 764 711 (четири милиона седемстотин шестдесет и четири хиляди седемстотин и единадесет) дяла, Николай Радев Недялков – 4 764 711 (четири милиона седемстотин шестдесет и четири хиляди седемстотин и единадесет) дяла и Габриел Тодоров Тодоров – 4 764 711 (четири милиона седемстотин шестдесет и четири хиляди седемстотин и единадесет) дяла.

II. ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

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

Отчетният период за изготвяне на финансовия отчет е 01 януари – 31 декември 2013 г. Представена е сравнителна информация и за предходния период. Датата на изготвяне на отчета е 28 февруари 2014 г. Финансовият отчет е изготвен в хиляди левове и всички оповестени суми са в хиляди левове, освен ако изрично не е посочено друго.

Финансовият отчет е изготвен въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие. На ръководството на дружеството не са известни обстоятелства, които да поставят под съмнение този принцип.

III. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

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

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

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

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

- СС9 Представяне на финансовите отчети за предприятия с нестопанска дейност;
- СС11 Договори за строителство;
- СС13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност;
- СС22 Отчитане на бизнескомбинации;
- СС34 Междинно счетоводно отчитане и
- СС41 Селско стопанство.

IV. СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на финансовия отчет, са представени по-долу. Счетоводните политики са определени от Управляващия орган на дружеството. Спазвани са принципите на историческа цена и действащо предприятие.

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

2. Сделки в чуждестранна валута

Финансовият отчет е изготвен и представен в български левове, която е отчетната валута на дружеството.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупка и продажба на чуждестранна валута, се вписват в левове при първоначалното счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс на БНБ към датата на сделката. Закупената чуждестранна валута се оценява по курс на придобиване. Продадената чуждестранна валута се оценява по курс на продажба. Приходите и

разходите, които възникват при уреждането на тези сделки, както и от преоценяването на валутни позиции в края на отчетния период, са признати в Отчета за приходите и разходите като “положителни/отрицателни разлики от промяна на валутни курсове”.

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

3. Приходи и разходи

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

Приходите от продажби се признават както следва:

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

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

4. Получени заеми

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

5. Нематериални активи

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

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

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

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

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

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

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лева.

6. Дълготрайни материални активи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- стопански инвентар – 6,67 години.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лева

7. Лизингови договори

Когато дружеството е лизингополучател

При финансов лизингов договор дружеството отчита наетия актив по по-ниската от справедливата стойност или стойността на минималните лизингови плащания. В баланса се признава и задължение в размер на определената в договора обща сума на наемните плащания. Разликата се признава за финансов разход за бъдещи периоди, който се отчита като текущ финансов разход през периода на договора. Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират като останалите амортизируеми активи.

При експлоатационен лизингов договор дружеството отчита като разходи за външни услуги плащанията за наем на актив.

8. Обезценка на активите на дружеството

Към датата на съставяне на баланса дружеството преразглежда балансовата стойност на активите си с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

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

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

9. Финансови активи

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

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

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

Към датата на съставяне на баланса дружеството извършва тестове за обезценка и при наличие на признаци за обезценка признава загуби от обезценка.

10. Стоково-материални запаси

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

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

Дружеството определя разхода на стоково-материалните си запаси, като прилага формулата средно претеглена стойност. При продажби балансовата им стойност се признава като разход през периода на признаване на прихода от продажба.

11. Данъци от печалбата

Текущи данъчни активи и/или пасиви представляват вземания или задължения към бюджета, които се отнасят за текущия период и представляват надвнесен или дължим данък върху печалбата. Те се изчисляват като се прилага текущата данъчна ставка на база облагаемия доход за годината.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди. Активите и пасивите по отсрочени данъци се представят компенсирано във финансовия отчет.

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

12. Парични наличности и парични еквиваленти

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

13. Капитал

Регистрираният капитал отразява номиналната стойност на дяловете на дружеството. Натрупаната печалба (загуба) от минали години включва неразпределената печалба и непокритата загуба от минали години.

Няма формиран резерви.

14. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало програми за доходи след напускане на персонала.

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

15. Финансови пасиви

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

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

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

Дружеството отписва финансов пасив, когато погаси задълженията, настъпи отмяна на задълженията или изтече срокът за уреждане на задълженията.

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

16. Провизии, условни активи и условни пасиви

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

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

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

Дружеството не отчита в баланса условни активи и условни пасиви, а ги представя извън баланса.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

1. Дълготрайни материални активи

ДМА	Отчетна стойност				Последваща оценка		Преоценена стойност	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация	Балансова стойност
	В началото на периода	Постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода	увеличение	намаление		В началото на периода	Постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода	увеличение	намаление		
Земи															
Сгради															
Машини, оборудване и апаратура		4		4			4	0						0	4
Съоръжения и други ДМА	10	23		33			33	2		2				2	31
Предоставен и аванси и ДМА в процес на изграждане	932	584		1 516			1 516								1 516
ОБЩО ДМА	942	611		1 553			1 553	2		2					1 551

Дълготрайните материални активи на дружеството са представени от:

- ДМА в процес на изграждане – 1 460 хил. лв.;
- Предоставени аванси за изграждане на ДМА – 56 хил. лв..

Дружеството не притежава дълготрайни материални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Дружеството не ползва в дейността си активи, които са чужда собственост.

Няма временно извадени от употреба активи.

Няма напълно амортизирани ДМА.

2. Нематериални активи

Нематериални активи	В хил.лв.													
	Отчетна стойност				Последваща оценка		Преоценена стойност	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация
	В началото на периода	Постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода	увеличение	намаление		В началото на периода	Постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода	увеличение	намаление	
Продукти от развойна дейност														
Концесии,патенти, лицензии,търговски марки	22			22			22	14	3		17			17
ОБЩО нематериални активи	22			22			22	14	3		17			17

Към 31.12.2012 г. нематериалните дълготрайни активи на дружеството са представени от търговските марки “Софийски имоти”, с регистров номер 24597 от 22.09.1994 г., “imot.bg”, с регистров номер 58902 от 09.04.2007 г..

Дружеството не притежава нематериални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Дружеството не ползва в дейността си нематериални активи, които са чужда собственост.

Няма напълно амортизирани нематериални активи.

3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти в “Софийски имоти” ООД са земи и сгради, на които дружеството е собственик и които е отдало под наем.

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

31.12.2013 г.	31.12.2012 г.
5 846 хил. лв.	5 993 хил. лв.

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

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

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва както следва:

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

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

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

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

4. Отсрочени данъци

Дружеството няма отсрочени данъци през отчетната 2013 г.

VI. Финансови инструменти

1. Вземания

Видове вземания	към 31.12.2013 г. в хил. лв.	към 31.12.2012 г. в хил. лв.
Вземания по продажби – предприятия в група	158	92
Вземания от доставчици	14	40
Вземания по данъци	18	10
Вземания по начислени, неполучени лихви от банки		
Вземания от предприятия в група – разпределения на дивиденди	1 349	358
Други вземания	2 928	4
ОБЩО	4 449	504

Вземанията са представени по стойността им при възникване. Всички вземания са краткосрочни. Не е отчетена обезценка, тъй като дружеството счита, че ще ги реализира в размера, посочен в баланса.

2. Парични средства

Видове парични средства	към 31.12.2013 г. в хил.лв.	към 31.12.2012 г. в хил.лв.
Парични средства в банки	74	225
Парични средства в брой	5	55
ОБЩО	79	280

3. Разходи за бъдещи периоди

Видове парични средства	към 31.12.2013 г. в хил.лв.	към 31.12.2012 г. в хил.лв.
Краткосрочни разходи за бъдещи периоди в т. ч., за :	12	12
застраховки	12	12
ОБЩО	12	12

4. Краткосрочни задължения

Видове задължения	към 31.12.2013 г. в хил.лв.	към 31.12.2012 г. в хил.лв.
Задължения по получени заеми	2 073	1 102
Задължения към доставчици	35	33
Осигурителни задължения	2	1

Задължения към персонала	6	3
Данъчни задължения	1	11
Други задължения	1 926	
ОБЩО	4 043	1 150

Краткосрочните задължения по получени заеми включват главници по краткосрочни заеми в размер на 1 920 хил. лв. и лихви по краткосрочни и дългосрочни заеми, дължими към 31.12.2013 г., в размер на 153 хил. лв..

Задълженията към доставчици са както следва:

- към застрахователни дружества - 7 хил. лв. за разсрочени застраховки;
- към други доставчици - 28 хил. лв.

Задълженията към персонала са за начислените неизползвани отпуски към 31.12.2012 г. и за начислените, но неизплатени заплати за месец декември 2012 г.

Осигурителните задължения са за начислено, но неизплатени към 31.12.2012 г. осигуровки.

Данъчните задължения са за начислени неизплатени към 31.12.2012 г. данък общ доход по тудови възнаграждения и данък върху добавената стойност за внасяне в републиканския бюджет за м.12.2012г.

5. Дългосрочни задължения

Видове задължения	към 31.12.2013 г. в хил.лв.	към 31.12.2012 г. в хил.лв.
Задължения по получени заеми	0	1 906
Задължения към доставчици	0	82
ОБЩО	0	1 988

VII. Лизинг

1. Финансов лизинг

Към 31 декември 2013 г. дружеството няма договори за финансов лизинг като наемател.

2. Експлоатационен лизинг

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

	2013 г. (хил. лв.)	2012 (хил. лв.)
Разходи за наем	14	14

VIII. Стоково-материални запаси

Видове стоково-материални запаси	към 31.12.2013 г. в хил.лв.	към 31.12.2012 г. в хил.лв.
Материали за строителство, стоки	39	29
ОБЩО	39	29

По нетна реализируема стойност са представени строителни и електроматериали за довършителните работи, както и стоки, държани на склад по невъведените в експлоатация имоти на дружеството, с отчетна стойност 39 хил. лв.

IX. Капитал

На 14.02.2013 г. капиталът на „Софийски имоти” ООД се намалява поради напускане на съдружник. Капиталът на дружеството се намалява с 345 887 (триста четиридесет и пет хиляди осемстотин осемдесет и седем) дружествени дяла от по 1 (един) лев всеки. „Софийски имоти” ООД се задължава да изплати левовата равностойност на притежаваните дружествени дялове на прекратилия участието си съдружник „Спектър” АД, които са в размер на 345 887 (триста четиридесет и пет хиляди осемстотин осемдесет и седем) лева.

На 30.09.2013 г. „Софийски имоти” ООД се преобразува чрез вливане на дружеството „ИМОТ.БГ” ООД. Капиталът на „Софийски имот” ООД се увеличава с 2 096 913,00 лв. вследствие на преобразуването.

Към 31.12.2013 г. дружеството има регистриран капитал в размер на 14 294 313 лева.

X. Доходи на персонала

Към 31 декември 2013 г. персоналят в дружеството се състои от 19 човека, наети по допълнителен трудов договор и 3 човека, наети на основен трудов договор

1. Разходи за персонала

Разходите за персонала включват:

	2013 (хил. лв.)	2012 (хил. лв.)
Разходи за заплати	79	37
Разходи за социални осигуровки	14	7
ОБЩО	93	44

2. Задължения към персонала и към осигурителни институции

	2013 (хил. лв.)	2012 (хил. лв.)
Текущи задължения към персонала за заплати	6	3
Задължения към персонала по неизползвани отпуски		
Текущи задължения към осигурителни институции	2	1
ОБЩО	8	4

Не са начислявани обезщетения при пенсиониране на персонала.

XII. Приходи

Видове приходи	2013 (хил.лв.)	2012 (хил.лв.)
Приходи от услуги, в т.ч. от:	702	800
предоставени под наем инвестиционни имоти	615	697
предоставени за ползване търговски марки	87	103
ОБЩО	702	800

XIII. Разходи

1. Разходи за суровини и материали

Видове	2013 (хил.лв.)	2012 (хил.лв.)
Разходи за електро- и други материали	28	48
ОБЩО	28	48

2. Разходи за външни услуги

Видове	2013 (хил.лв.)	2012 (хил.лв.)
Разходи за електроенергия, топлоенергия и вода		24
Разходи за данъци и такси	55	56
Разходи за ремонт		1
Разходи за наем на терен	14	17
Разходи за застраховки	11	10
Разходи за абонаменти	13	5
Разходи за консултантски услуги	6	11
Разходи за независим финансов одит	5	6
Други разходи за външни услуги	30	19
ОБЩО	134	149

3. Други разходи

Видове	2013 (хил.лв.)	2012 (хил.лв.)
Разходи, несвързани с дейността	0	4
ОБЩО	0	4

XIV. Финансови приходи и разходи

1. Разходи за лихви

	2013 (хил.лв.)	2012 (хил.лв.)
По заеми	153	239
ОБЩО	153	239

2. Приходи от лихви

	2013 (хил.лв.)	2012 (хил.лв.)
По депозити и разплащателни сметки		10
ОБЩО		10

3. Други финансови приходи и разходи

	2013 (хил.лв.)	2012 (хил.лв.)
Разходи от промени във валутните курсове		
Други финансови разходи		1
ОБЩО		1

XV. Данъци

Дружеството приключва с данъчна загуба, за това не начислява разходи за корпоративен данък.

XVI. Сделки със свързани лица

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

- “РЕЗОН” ООД
- “БУЛИНФО” ООД
- “ЦЕНТЪР ЗА ПРЕВОДИ - РЕЗОН” ЕООД
- “СПЕКТЪР” АД
- „РЕЗОН БЪЛГАРИЯ” ЕООД

През 2013 г. са извършени следните сделки със свързани лица, при които не са прилагани специални условия:

	2013 (хил.лв.)	2012 (хил.лв.)
Начислени приходи от наеми	615	761
Начислени приходи от лицензионни възнаграждения	87	103
Начислени разходи за лихви по заеми	153	546
Платени лихви по заеми	20	503
Платени главници по заеми	80	6 305
Плащания по търговски взаимоотношения	54	

През 2013 г. са извършени сделки с членовете на органите на управление и административния персонал както следва:

	2013 (хил.лв.)	2012 (хил.лв.)
Изплатени заплати и хонорари	79	37
Изплатени осигуровки	14	7

Към 31 декември 2013 г. има неуредени разчети със свързани лица както следва:

	вземания (хил.лв.)	задължения (хил.лв.)
“Спектър” АД	26	502
“Резон” ООД	64	884
„Център за преводи – Резон” ЕООД		434
“Резон България” ЕООД	35	755
Административен персонал		6
Членове на органите за управление	2 739	950

Към 31.12.2013 г. “Софийски имоти” ООД има задължения към съдружниците Камен Симеонов Алексиев, Николай Радев Недялков и Габриел Тодоров Тодоров на обща стойност 950 хил. лв., разпределени както следва

- Камен Симеонов Алексиев - 295 хил. лв.;
- Николай Радев Недялков - 360 хил. лв.;
- Габриел Тодоров Тодоров - 295 хил. лв.

Задължението към административния персонал е за неизплатени заплати за месец декември 2013 г.

XVII. Събития, настъпили след датата на баланса

На 15.01.2014 г. е взето решение на Общо събрание на съдружниците на „Софийски имоти” ООД за увеличение на капитала с до 592 100,00 (петстотин деветдесет и две хиляди и сто) лева, чрез апорт на 100 (сто) броя дружествени дяла, притежавани от съдружника Николай Радев Недялков в капитала на „Център за преводи – Резон” ЕООД. Увеличението се поема от съдружника Николай Радев Недялков като вносител на апортната вноска. Вписването на тази промяна е публикувано в Търговския регистър на Р България на 29.01.2014г.

Не са настъпили други събития след датата на баланса, които да окажат съществено влияние върху годишния финансов отчет на дружеството.

XVIII. Политика на ръководството по отношение на риска

Дейността на дружеството създава предпоставки за излагане на валутен, кредитен и лихвен риск. Въпреки това дружеството не ползва финансови инструменти за намаляването на тези рискове. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено дружеството, са изброени по-долу.

1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на дружеството се осъществяват в български лева. Няма сделки в чуждестранни валути като щатски долари и британски лири, които да излагат дружеството на валутен риск.

2. Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по привлечените средства, тъй като те не са с променлив лихвен процент.

3. Кредитен риск

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на баланса, както е посочено по-долу:

	2013 (хил.лв.)	2012 (хил.лв.)
Парични средства	79	280
Търговски и други вземания	4 449	468
ОБЩО	4 528	748

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

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Дружеството редовно следи за изпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

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

XIX. Други оповестявания

1. Информация съгл. Чл. 38, ал. 5 от Закона за счетоводството

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

	2013 (хил.лв.)	2012 (хил.лв.)
Независим финансов одит	3	3
ОБЩО	3	3

2. Имушественни искове и претенции, по които „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД е страна към 31.12.2013г.

Към 31.12.2013 г. няма заведени съдебни и арбитражни дела от „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД.

Към 31.12.2013 г. няма висящи съдебни и арбитражни дела против „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД.

XX. Дата на одобрение на годишния финансов отчет.

Годишният финансов отчет за 2013 г. на дружеството е официално одобрен за публикуване на 15 Март 2014 г. от Управителите.

Съставител: Марина Георгиева Благинава

Ръководител: Камен Симеонов Алексиев

