

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД
към 31.12.2015год.

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
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			А. Собствен капитал		
I. Нематериални активи			I. Записан капитал	14 206	30 377
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	5	21	II. Резерв от последващи оценки	11 829	13 146
Общо за група I:	5	21	III. Резерви		
II. Дълготрайни материални активи			1. Законови резерви	807	807
1. Земи и сгради, в т. ч.:	29 592	33 945	2. Други резерви	15 148	3 821
- земи	20 494	22 379	Общо за група III:	15 955	4 628
- сгради	9 098	11 566	IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:		
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	8	8	- неразмразена печалба	15 689	13 432
3. Съоръжения и други	459	536	- непокрита загуба	-	(1 677)
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 664	175	Общо за група IV:	15 689	11 755
Общо за група II:	31 723	34 664	V. Текуща печалба (загуба)	1 407	1 181
III. Дългосрочни финансови активи			Общо за раздел А:	59 086	61 087
1. Акции и дялове в предприятия от група	2 151	2 151	Б. Провизии и сходни задължения		
2. Акции и дялове в асоциирани предприятия	12 333	12 333	1. Отсрочени данъци	1 908	2 044
3. Инвестиции на разположение за продажба	1 543	1 511	Общо за раздел Б:	1 908	2 044
4. Инвестиционни имоти	11 475	10 376	В. Задължения		
Общо за група III:	27 502	26 371	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	1 502	-
Общо за раздел А:	59 230	61 056	до 1 година	158	-
Б. Текущи (краткотрайни) активи			над 1 година	1 344	-
I. Вземания			2.Получени аванси	528	-
1. Вземания от клиенти и доставчици	330	329	до 1 година	528	-
2. Други вземания, в т.ч.:	221	335	2.Задължения към доставчици, в т. ч.:	25	34
- вземания по съдебни спорове	24	45	до 1 година	25	34
- присъдени вземания	16	57	3. Други задължения, в. т. ч.:	1 311	1 217
Общо за група I:	551	664	до 1 година	1 311	1 217
II. Парични средства, в т. ч.:			- за дивидент	784	784
- в брой	10	11	- данъчни задължения	217	118
- в безсрочни сметки (депозити)	4 627	2 705	- към персонала	95	89
Общо за група II:	4 637	2 716	- осигурителни задължения	31	31
Общо за раздел Б:	5 188	3 380	Общо за раздел В, в т. ч.:	3 366	1 251
В. Разходи за бъдещи периоди	22	36	до 1 година	2 022	1 251
			над 1 година	1 344	-
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:	80	90
			- приходи за бъдещи периоди	80	90
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	64 440	64 472	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	64 440	64 472

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 22 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне:

Съставител:

Ръководител:

22.03.2016г.

Петя Маркова

/Анастас Тодоров/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
Регистрирано специализирано одиторско предприятие
Дружество за одит и консултации ООД
Управител: Стефка Илиева

Регистрирани одитори, отговорни за одита:

Стефка Илиева

Здравка Щракова

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД
за периода 01.01.2015г.-31.12.2015 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.:	633	407	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	2 339	2 087
а) суровини и материали	165	124	а) услуги	2 339	2 087
б) външни услуги	468	283	2. Други приходи, в т.ч.:	1 781	398
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	895	757	-от продажба на ДМА	1 657	303
а) разходи за възнаграждения	662	570	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)	4 120	2 485
б) разходи за осигуровки	233	187	3. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	775	793
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	656	214	-от оценка на финансови активи	745	723
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	237	191	Общо финансови приходи (3)	775	793
б) разходи за обезценка на текущи (краткотрайни) активи	419	23	4.Извънредни приходи	4	
4. Други разходи, в т.ч.:	671	562			
- за данъци и такси	288	250			
-балансова стойност на продадените активи	269	188			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	2 855	1 940			
5.Разходи от обезценка на финансови активи	336	23			
6. Разходи за лихви и други финансови разходи	28	8			
Общо финансови разходи (5+6)	364	31			
7. Печалба от обичайна дейност	1 680	1 307			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	3 219	1 971			
8. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)	1 680	1 307			
9. Разход за текущ данък	260				
10. Изменения в отсрочените данъци	13	126			
11. Печалба (8-9-10)	1 407	1 181			
Всичко (Общо разходи + 9+10+11)	4 899	3 278	Всичко (Общо приходи)	4 899	3 278

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 22 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на
съставяне:

Съставител:

Ръководител:

22.03.2016г.
гр.София

/Петя Маркова/

/Анастас Тодоров/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
 Регистрирано специализирано одиторско предприятие
 Дружество за одит и консултации ЕООД
 Управител: Стефка Илиева

Регистрирани одитори, отговорни за одита:

Стефка Илиева

Здравка Щракова



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
за периода 01.01.2015г.-31.12.2015г.

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	2 596	1 081	1 515	2 481	708	1 773
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	-	878	(878)	-	763	(763)
3. Платени и възстановени данъци от печалбата	-	150	(150)	-	-	-
4. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	30	4	26	66	3	63
5. Други парични потоци от основна дейност	12	774	(762)	16	638	(622)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	2 638	2 887	(249)	2 563	2 112	451
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	2 607	1 899	708	366	5	361
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	2 607	1 899	708	366	5	361
В. Парични потоци от финансова дейност						
1. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	1 502		1 502	-	-	-
2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		37	(37)	-	-	-
3. Плащания на задължения по лизингови договори	-	3	(3)	-	4	(4)
4. Други парични потоци от финансова дейност	-	-	-	11	-	11
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	1 502	40	1 462	11	4	7
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	6 747	4 826	1 921	2 940	2 121	819
Д. Парични средства в началото на периода			2 716			1 897
Е. Парични средства в края на периода			4 637			2 716

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 22 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 22.03.2016г.

Съставител:

/Петя Маркова/

Ръководител:

/Анастас Тодоров/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
 Регистрирано специализирано одиторско предприятие
 Дружество за одит и консултации ООД
 Управител: Стефка Илиева

Регистрирани одитори, отговорни за одита:

Стефка Илиева

Здравка Щракова

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
за 2015год.

(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	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Салдо в началото на отчетния период	30 377	14 607	807	3 821	14 358	(1 677)	1 253	63 546
2. Грешки		(1 461)			(926)		(72)	(2 459)
3. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	30 377	13 146	807	3 821	13 432	(1 677)	1 181	61 087
4.Изменения за сметка на собственика	(16 171)	-	-	11 327	1 255	-	-	(3 589)
- намаление	16 171			1 176				17 347
- увеличение				12 503	1 255			13 758
5. Разпределение на печалбата					1 181		(1 181)	-
6.Покриване на загуба					(1 677)	1 677		-
7.Реинтегриране на преоценъчен резерв		(1 349)			1 498			149
8. Преоценка на инвестиции на разположение за продажба		32						32
9. Финансов резултат за текущия период							1 407	1 407
10. Салдо към края на отчетния период	14 206	11 829	807	15 148	15 689	-	1 407	59 086
11. Собствен капитал към края на отчетния период	14 206	11 829	807	15 148	15 689	-	1 407	59 086

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 22 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне:
22.03.2016г.

Съставител:

/Петя Маркова/

Ръководител:

/Анастас Тодоров/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
 Регистрирано специализирано одиторско предприятие
 Дружество за одит и консултации ООД
 Управител: Стефка Илиева



Регистрирани одитори, отговорни за одита:

Стефка Илиева

Здравка Щракова



**СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ към 31.12.2015 г.
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД**

(хил.лв.)

Показатели	Отчетна стойност на дълготрайните активи				Последваща оценка		Преоценен а 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)		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I. Дълготрайни материални активи													
1. Земи (терени)	22379	773	2658	20494	0	0	20494	0	0	0	0	0	20494
2. Сгради и конструкции	13554	1219	4145	10628	0	0	10628	1988	136	594	1530	1530	9098
3. Машини и оборудване	219	4	11	212	0	0	212	211	4	11	204	204	8
4. Съоръжения	407	5	0	412	0	0	412	171	16	0	187	187	225
5. Транспортни средства	1426		152	1274	0	0	1274	1400	25	151	1274	1274	0
6. Компютърно оборудване	82	5	8	79	0	0	79	81	2	8	75	75	4
7. Други дълготрайни материални активи	992	15	18	989	0	0	989	719	44	4	759	759	230
8. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	175	1568	79	1664			1664						1664
Обща сума I :	39234	3589	7071	35752	0	0	35752	4570	227	768	4029	4029	31723
II. Дълготрайни нематериални активи													
1. Права върху собственост	136	0	125	11	0	0	11	116	12	121	7	7	4
2. Програмни продукти	46	0	0	46	0	0	46	46	0	0	46	46	0
3. Други дълготрайни нематериални активи	1		0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Общо сума II:	183	0	125	58	0	0	58	162	12	121	53	53	5
III. Дългосрочни финансови активи (без дългосрочни вземания)													
1. Дялове и участия в т.ч.:	15995	0	0	15995	0	0	16027	0	0	0	0	0	16027
- дъщерни предприятия	2151	0	0	2151	0	0	2151	0	0	0	0	0	2151
- асоциирани предприятия	12333	0	0	12333	0	0	12333	0	0	0	0	0	12333
- финансови инструменти, държани за продажба	1511	0	0	1511	32	0	1543	0	0	0	0	0	1543
2. Инвестиционни имоти	10376	1737	1125	10988	745	258	11475	0	0	0	0	0	11475
Обща сума III:	26371	1737	1125	26983	745	258	27502	0	0	0	0	0	27502
Общ сбор (I+II+III+IV):	65788	5326	8321	62793	745	258	63312	4732	239	889	4082	4082	59230

Съставител:

/ Петя Маркова/

Ръководител:

/Анастас Тодоров/

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София

за 2015 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.

Капиталът на дружеството към 31.12.2015 г. е в размер на 14 205 669 лв., разпределен в 14 205 669 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

„Софийски имоти” ЕАД е с едностепенна система на управление. Органи на дружеството са:

1. Общото събрание на акционерите – Столичен общински съвет /СОС/.
2. Съветът на директорите /СД/.

С решение на СД на „Софийски имоти” ЕАД от 13.01.2015 г. е извършена промяна в представителството на дружеството, като за Изпълнителен директор на дружеството е избран Анастас Христов Тодоров. Промяната е вписана в ТР на АВ по партидата на „Софийски имоти” ЕАД, ЕИК 831835134 на 20.01.2015 г.

Съставът на Съвета на директорите към 31.12.2015 г. е:

Полина Василева Витанова - Председател

Анастас Христов Тодоров – Член и Изпълнителен директор

Добромир Личев Бориславов - Член

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти” ЕАД през 2015г. е 41 човека, от които:

- Ръководители – 9 ч.;
- Специалисти - 16 ч.;
- Техници и други приложни специалисти-1ч.;
- Помощен административен персонал – 6ч.;
- Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната-1ч.
- Квалифицирани работници – 1ч.;
- Машинни оператори и монтажници-1 ч.;
- Професии, неизискващи специална квалификация - 4ч.

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 2015г. е изготвен съобразно следната нормативна база:

• Специална – Закон за счетоводство, Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

• Обща – Търговски закон, Закон за корпоративно подоходно облагане, Закон за ДДС, Закон за облагане доходите на физически лица, Кодекс на труда, Кодекс за задължително обществено осигуряване, Закон за здравно осигуряване, Наредба за плащанията, Наредба за командировките в страната и чужбина и др.

- Вътрешна – Решения на СОС, Решения на Съвета на Директорите.

Финансовият отчет на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД към 31 декември 2015 година е изготвен в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството (отменен с ДВ бр. 95 от 08.12.2015 г.), Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (изменени и допълнени с ПМС № 394 от 30 декември 2015 год. - в сила от 01.01.2016 год.). На основание пар.10 от ПЗР от новия Закон за счетоводството, финансовият отчет е изготвен на база на отменения Закон за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, валидни за и към 31 декември 2015 година.

Отчетният период за изготвяне на финансовия отчет е 01.01.2015 г. – 31.12.2015 г. Представена е сравнителна информация за предходния период 01.01.2014 г. – 31.12.2014 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. На ръководството на дружеството не са известни обстоятелства, които да поставят под съмнение този принцип.

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2015 година, съгласно Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, в сила за 2015 година, 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 31.05.2016 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 годишния финансов отчет са използвани някои счетоводни оценки и допускания. Те се базират на най-пълното познаване на текущите събития и действия от страна на ръководството, но въпреки това реалните резултати 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. Не се допуска компенсиране на активи и пасиви, освен ако това се изисква или е разрешено с друг счетоводен стандарт. Компенсирането на приходи и разходи също не се допуска, освен ако това се изисква или е разрешено с друг счетоводен стандарт или приходите и разходите са свързани с една и съща операция и резултатът от нея не е съществен.

2.1. Нетекущи (дълготрайни) активи – 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 в предходни отчетни периоди, в резултат на което е формиран преоценъчен резерв.

Амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи се осъществява съгласно СС 4 – Отчитане на амортизацията. 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
❖ Машини и оборудване	от 3 до 4
❖ Автомобили	от 6 до 7
❖ Компютърно оборудване	2
❖ Обзавеждане и трайни активи	от 6 до 7
❖ 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 недвижими 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 на дружеството, активът се отписва, както следва:

- Когато решението не е вписано в Търговския регистър, 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 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 се отчитат по себестойността 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 със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

Инвестиционните имоти се оценяват последващо по модела на справедливата стойност, при който в края на отчетния период всички инвестиционни имоти се оценяват по справедливата им стойност. Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се извършва от назначена комисия, която включва лицензиран оценител, който е в трудово правни отношения с дружеството. Прилаганият от комисията 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.

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.

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. Вземания

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

В края на всяка година се извършва преглед на вземанията на 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 оперативната 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.

2.4. 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.

2.5. 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 14 206 хил. лв.(31.12.2014 год. – 30 377 хил. лв.) е формиран от парична вноска в размер на 1 хил. лв.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 финансов 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 едноличния собственик.

2.6. Приходи, разходи, оперативен 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.

2.7. Оперативен /експлоатационен/ лизинг

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

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

Наемният доход от оперативни 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.

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.

2.8. 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 компенсирани 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 обещания 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.

2.9. Коригиране на фундаментални грешки и промяна в счетоводната политика

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

През 2015 год. в резултат на корекция на грешки, възникнали в години преди предходната е преизчислена сравнителната информация като е намалена неразпределената печалба с 926 хил.лв. и са намалени:

- вземания с 861 хил. лв. в резултат на обезценка на съдебни и присъдени вземания с индикация за намалена възстановима стойност в години преди предходната в размер на 853 хил.лв. и неотписани вземания 8 хил.лв.;
- предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане с 61 хил. лв. от неотчетени разходи в минали отчетни периоди
- инвестиции в асоциирани предприятия с 4 хил.лв. от неотчетени разходи в минали отчетни периоди.

През 2015 год. в резултат на корекция на грешки, възникнали в години преди предходната е преизчислена сравнителната информация като е намален резерва от последващи оценки на активи с 1461 хил.лв. и са увеличени пасивите по отсрочени данъци със същата сума за да се отрази ефекта в отсрочените данъци от операции, директно признати в собствения капитал на дружеството в периоди преди предходния отчетен период.

През 2015 год. в резултат на корекция на грешки е преизчислена и прекласифицирана сравнителната информация за предходната година, както следва:

- намаление на балансовата стойност на нематериални активи със 158 хил. лв. и увеличение на съоръжения и други със същия размер, представляващи извършени разходи за подобрения и реконструкции на чужди активи. Предвид физическата субстанция на тези активи същите нямат характер на нематериален актив;
- намаление на неразпределената печалба за предходната година с 72 хил. лв. и увеличение на отсрочени данъчни пасиви със същия размер за отразяване на неотчетени пасиви по отсрочени данъци в предходната година, възникващи от разлики в балансовите стойности на амортизируеми активи.
- намаление на акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия със 1511 хил. лв. и увеличение на инвестиции на разположение за продажба със същата стойност.

2.10. Данъци от печалбата

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

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 компенсирани във финансовия отчет.

Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че 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 2015 г. е 10% (2014 г.: 10%). За 2016 година данъчната ставка е непроменена.

IV. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2015 год.

1. Счетоводен баланс към 31.12.2015г.

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 01.01.2015г.	136	46	1	183
Постъпили				
Излезли	125			125
Салдо към 31.12.2015г.	11	46	1	58
Натрупана амортизация				
Салдо към 01.01.2015г.	116	46		162
Начислена амортизация за периода	12			12
Отписана амортизация на излезлите	121			121
Салдо към 31.12.2015г.	7	46		53
Балансова стойност към 31.12.2015г.	4		1	5

Отчетната стойност на напълно амортизираните НА възлиза на 48 хил. лв., като това са програмни продукти – 46 хил. лв. и права върху интелектуална собственост – 2 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 оборудване	Съоръже - ния	Трансп. средства	Други	ДМА в процес на изграждане.	ОБЩО ДМА
Отчетна стойност								
Салдо към 01.01.2015г.	22379	13554	219	407	1426	1074	175	39234
Постъпили	773	1219	4	5		20	1568	3589
Излезли	2658	4145	11	0	152	26	79	7071
Салдо към 31.12.2015г.	20494	10628	212	412	1274	1068	1664	35752
Натрупана амортизация								
Салдо към 01.01.2015г.		1988	211	171	1400	800		4570
Начислена амортизация за периода		136	4	16	25	46		227
Отписана амортизация на излезлите		594	11		151	12		768
Салдо към 31.12.2015г.		1530	204	187	1274	834		4029
Балансова стойност към 31.12.2015г.	20494	9098	8	225		234	1664	31723

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

- земи с балансова стойност - 44 хил.лв.;
- сгради с балансова стойност – 1 693 хил.лв.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА възлиза на 2 006 хил.лв., в т.ч. по групи активи:

ДМА	Отчетна стойност
❖ Сгради и конструкции	28 хил.лв.
❖ Съоръжения	184 хил.лв.
❖ Машини и оборудване	4 хил.лв.
❖ Автомобили	1180 хил.лв.
❖ Компютърно оборудване	65 хил.лв.
❖ Обзавеждане и трайни активи	399 хил.лв.
❖ Всички други амортизируеми активи	146 хил.лв.

С Решение № 693 по Протокол №70 от 23.10.2014 год. на Столичен Общински съвет е гласувано решение, с което се намалява капитала на дружеството с недвижими имоти, върху които не могат да се упражняват правата на собственост.

Решението е вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписване на 25.05.2015 год., в резултат на което през отчетния период от недвижимите имоти на дружеството са отписани активи с балансова стойност 4 101 хил. лв.

В счетоводните регистри на „Софийски имоти“ ЕАД се водят на отчет недвижими имоти /или идеални части от имоти/, за които са извършени приватизационни сделки от от Столичната общинска агенция за приватизация и инвестиции (СОАПИ) и за тях следва да бъде приложена процедура за изваждането им от капитала. Това са земи с балансова стойност – 96 хил. лв.

Дружеството не е във владение на недвижими имоти / или идеални 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 – 768 хил. лв.;
- Сгради с балансова стойност – 7 хил. лв.

През отчетния период, в изпълнение на Решение № 513/28.07.2011 г. на СОС, за реализацията на проект „Парк Възраждане са платени аванси на подизпълнителя и са натрупани разходи за придобиване общо в размер на 1 652 хил. лв.

През 2015 г. е учредена ипотека върху недвижими имоти на дружеството за обезпечаване на договор, сключен между „Софийски имоти” ЕАД и „Фонд за устойчиво градско развитие на София” ЕАД, за финансиране на проект „Парк Възраждане“ чрез предоставяне на заем в размер на 1 742 хил.лв.

Заложените дълготрайни материални активи към 31.12.2015 г. са както следва:

- Земи с балансова стойност – 1 396 хил. лв.;
- Сгради с балансова стойност – 1 147 хил. лв.

Към 31.12. 2015 год. балансовата стойност на сградния фонд на дружеството, който временно е изваден от употреба е 3 333 хил. лв.

Балансовата стойност на отдадените под наем недвижими имоти в условията на оперативен /експлоатационен/ лизинг по групи активи е както следва:

- Земи – 5 630 хил. лв.
- Сгради – 3 484 хил.лв.

1.1.3. Дългосрочни финансови активи

1.1.3.1. Дялове в предприятия в група (дъщерни)

в хил. лв.

Търговско дружество	31.12.2015 г.		31.12.2014 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
"Лабело" ЕООД	100	2151	100	2151

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	31.12.2015 г.		31.12.2014 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	2187	41.96	2187
3. ПФК "Славия" АД	34.00	3281	34.00	3281
4. "София Сити Къмпани" АД	34	6256	34	6256
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 31.12.2015 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	31.12.2015 г.		31.12.2014 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
1. "Общинска банка" АД	3.466	1508	3.466	1508
2. "Холдинг Света София" АД	0.19	35	0.19	3
ОБЩО:		1543		1511

Акциите в „Холдинг Света София“ АД са оценени по справедлива стойност към 31.12.2015 г., при което е формиран преоценъчен резерв в размер на 32 хил. лв.

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

В резултат от проведените конкурси за отдаване на обекти под наем, през отчетната 2015г., сгради и земи на обща стойност 1 737 хил. лв., са прекласифицирани и представени като инвестиционни имоти, в съответствие с утвърдените критерии в счетоводната политика.

От списъка на инвестиционните имоти са извадени сгради с обща балансова стойност 1 125 хил. лв. и са определени като дълготрайни материални активи на дружеството.

През годината е извършена преоценка на инвестиционните имоти в съответствие с 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 - 745 хил. лв., представено като текущ финансов приход;
- намаление - 258 хил. лв., представено като текущ финансов разход.

Балансовата стойност на отдадените под наем недвижими имоти в условията на оперативен /експлоатационен/ лизинг по групи активи е както следва:

- Земи – 2170 хил. лв.;
- Сгради – 8580 хил. лв.

1.2. Текущи активи

1.2.1. Вземания.

Представените вземания в баланса на дружеството, представляват основно вземания на дружеството от клиенти по наемни договори. Част от тях са текущи и са

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2015г.

погасени към датата на съставяне на отчета, а за просрочените са заведени съдебни искиове, като за някои вече има решения в полза на дружеството, а за други все още изходът не е решен.

в хил. лв.

Вземания	31.12.2015 г.	31.12.2014 г.
I. Вземания от клиенти, доставчици, в т.ч.:	330	329
1. Вземания от клиенти	523	325
<i>Обезценка на вземания от клиенти</i>	<i>(207)</i>	<i>(31)</i>
Балансова стойност на вземания от клиенти - нето	316	294
2. Вземания по предоставени аванси	24	24
<i>Обезценка</i>	<i>(20)</i>	-
Балансова стойност на вземанията по предоставени аванси нето	4	24
3. Вземания от гаранции към доставчици	9	9
4. Вземания от доставчици	1	2
II. Други вземания, в т.ч.:	221	335
1. Присъдени вземания	704	665
<i>Обезценка на присъдените вземания</i>	<i>(688)</i>	<i>(608)</i>
Балансова стойност на присъдените вземания - нето	16	57
2. Вземания по съдебни спорове	474	377
<i>Обезценка на вземанията по съдебни спорове</i>	<i>(450)</i>	<i>(332)</i>
Балансова стойност на вземанията по съдебни спорове - нето	24	45
3. Предоставени гаранции	127	-
4. Вземания от собственика	23	212
<i>Обезценка</i>	-	<i>(20)</i>
Балансова стойност - нето	23	192
5. Данъчни вземания	22	28
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	78	-
<i>Обезценка</i>	<i>(78)</i>	-
Балансова стойност на вземания от финансови предприятия - нето	-	-
8. Други вземания	210	202
<i>Обезценка</i>	<i>(201)</i>	<i>(189)</i>
Балансова стойност на други вземания - нето	9	13
Общо	551	664

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 2015 г. е направена обезценка на вземанията в размер на 419 хил. лв., отчетена като текущ разход за

дейността на дружеството и 861 хил. лв. – за сметка на „Неразпределена печалба от минали години“

1.2.2. Парични средства

в хил. лв.

	31.12.2015 г.	31.12.2014 г.
1. Парични средства в лева:	4636	2715
- в брой	9	10
- в разплащателни сметки	2603	171
- в депозитни сметки	2024	2534
2. Парични средства в чуждестранна валута:	1	1
- в брой (евро и щатски долари)	1	1
Общо:	4637	2716

Блокирани парични средства – 21 хил. лв.(2014 год. – 124 хил.лв.) в т.ч.

- По депозитни сметки на името на дружеството са блокирани парични средства в размер на 21 хил. лв.(2014 год. – 46 хил.лв.), които са депозирани от членове на Съвета на директорите и представляват гаранция за добро управление.
- Към 31.12.2014 год. парични средства в размер на 78 хил.лв., представляващи остатък над гарантирания размер парични средства в „Корпоративна Търговска Банка” АД (с отнет лиценз и в несъстоятелност), неизплатени от Фонда за гарантиране на влоговете в банки, са обезценена 100 % през текущия отчетен период и са отчетени като вземане от финансови предприятия.

Валутен курс към 31.12.2015г., използван за преизчисляване на паричните наличности в чуждестранна валута:

1. За 1 евро – 1,95583 лева;
2. За 1 щатски долар – 1,79007 лева.

Дружеството няма други блокирани парични средства и парични еквиваленти.

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 в размер на 14 206 хил. лв.(31.12.2014 год. – 30 377 хил. лв.) е формиран изцяло от непарични вноски/апорт/ на недвижими имоти, подробно индивидуализирани в устава на дружеството.

С Решение №693 по Протокол №70 от 23.10.2014г. Столичен общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти” ЕАД с 16 171 433,08 лв. (шестнадесет милиона сто седемдесет и една хиляди четиристотин тридесет и три лева и 08 ст.) и утвърждава капитал на дружеството в размер на 14 205 668,92лв. (четиринадесет милиона двеста и пет хиляди шестстотин шестдесет и осем лева и 92 ст.), разпределен в 14 205 669 (четиринадесет милиона двеста и пет хиляди шестстотин шестдесет и девет) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Намалението е чрез обезсилване на акции и изваждане от списъка на дълготрайните материални активи, предмет на апорта, недвижими имоти, върху които не могат да се упражняват правата на собственост.

Решението е вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписване на 25.05.2015 год. в резултат на което основният капитал на дружеството е намален със 16 171 хил.лв.

С Решение № 77 по Протокол №76 от 12.02.2015г. Столичен общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 143 936,00 лв. (сто четиридесет и три хиляди деветстотин тридесет и шест лева) и утвърждава капитал на дружеството в размер на 14 061 732,92лв. (четиринадесет милиона шестдесет и една хиляди седемстотин тридесет и два лева и 92 ст.), разпределен в 14 061 733 (четиринадесет милиона шестдесет и една хиляди седемстотин тридесет и три) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Намалението в размер на 144 хил.лв. е чрез обезсилване на акции и изваждане от списъка на дълготрайните материални активи, предмет на апорта, представляващи недвижими имоти, които са предадени на едноличния собственик в предходни години и са отписани от състава на материалните дълготрайни активи на дружеството за сметка на други резерви.

Решението е обявено в Търговския регистър към АВ и е в процедура по вписване в съответствие с правилата на чл.150 ал.2 от ТЗ.

1.3.2. Като преоценъчен резерв в баланса на дружеството е представен 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 2015 г. е отписан преоценъчен резерв в размер на 1 349 хил. лв., като е прехвърлен към неразпределената печалба от минали години.

Увеличението на преоценъчния резерв в размер на 32 хил. лв. е в резултат на преоценката на инвестициите, на разположение за продажба до справедлива стойност към 31.12.2015 г.

1.3.3. Други резерви

През 2015г. „Други резерви“ са увеличени, както следва:

-11 713 хил. лв.- стойността на активите, които са извадени от списъка с ДМА на дружеството във връзка с намалението на капитала по Решение № 693/24.10.2014г. на СОС, но са отписани от счетоводните регистри в предходни отчетни периоди за сметка на „Други резерви“, към датата на предаване на тяхното владение;

-790 хил. лв.- балансовата стойност на имоти, фигуриращи в капитала на дружеството, но отписани в предходни години от активите на дружеството поради предаване на Столична община и районите и на които е възстановено владението им през отчетния период.

Намалението на „Други резерви“ е общо 1 176 хил. лв., от които:

-898 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, и отписани по Решение № 693/24.10.2014г. на СОС за намаление на капитала;

-278 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.

1.3.4. Неразпределена печалба

Неразпределената печалба на „Софийски имоти“ ЕАД е увеличена през 2015 г., общо с 3934 хил. лв., от които:

-1 349 хил. лв. – отписан преоценъчен резерв;

- 149 хил. лв. – обратно проявление на отсрочени данъчни пасиви, отчетени директно и собствен капитал

-1 255 хил. лв. - стойността на активите, които са извадени от списъка с ДМА на дружеството във връзка с намалението на капитала по Решение № 693/24.10.2014г. на СОС, но са отписани от счетоводните регистри в предходни отчетни периоди за сметка на „Неразпределена печалба“, към датата на предаване на тяхното владение/реституирани и др./;

-1 181 хил. лв. – печалба за 2014г.

Намалението е общо в размер на 1 677 хил. лв., на следните основания:

-1 677 – покриване на ”Непокрита загуба от минали години“, правоприветна от влятото дружество „Галатея 2002“ ЕАД.

1.4.Задължения

Задълженията са оценени по стойността на тяхното възникване.

1.4.1.Задължения към финансови предприятия

На 28.01.2015г. е сключен договор между „Софийски имоти“ ЕАД и „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД за проектно финансиране чрез предоставяне на заем в размер на 1 742 хил. лева за финансиране на проект ”Парк „Възраждане“, гр.София, Район „Възраждане“, м.”Зона Б-5-4“, кв.1а, УПИ I и УПИ III” – I етап. Към 31.12.2015г. са усвоени 1 502 хил. лв., от които 158 хил. лв. подлежат на връщане през следващия отчетен период.

1.4.2.Получени аванси

Получените аванси, в размер на 528 хил. лв., са платени по предварителни договори за покупко-продажба на два недвижими имота, в изпълнение на Решение №417/25.06.2015 г. на СОС. Продажбите са финализирани на 20.01.2016г.

1.4.3.Задължения към доставчици

хил.лв.

Задължения	31.12.2015 г.	31.12.2014 г.
1.Текущи задължения	18	30
2.Гаранции за изпълнение	4	3
3.Задължения по лизингови договори	3	1
Общо	25	34

1.4.4.Други задължения

хил.лв.

Задължения	31.12.2015 г.	31.12.2014 г.
1. Дивидент	784	784
2. Гаранции и депозити в т.ч.	176	176
- По наеми	155	130
- Към ключов управленски персонал	21	46
3. Данъци и такси	217	118
4. Задължения към персонала, в т.ч	95	89
-по неизползвани отпуски	46	45
5. Задължения към социалното осигуряване	31	31
6. Застраховки	4	16
7. Други	4	3
Общо	1311	1217

Задълженията към персонала, данъчните и осигурителните задължения са текущи и са платени към датата на съставяне на отчета.

1.4.5. Приходи за бъдещи периоди

Приходите за бъдещи периоди представляват предплатени наеми 80 хил.лв.(2014 год. – 90 хил. лв.)

2. Отчет за приходите и разходите за 2015г.

2.1. Приходи

В ХИЛ.ЛВ.

№	Приходи	2015г.	2014г.
I.	Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	2339	2087
1	Наеми и обезщетения за ползване	2332	2082
2	Продажба на конкурсни документи	4	4
3	Оценки	3	1
II.	Други приходи, в т.ч. :	1781	398
1	Приходи от продажба на ДМА	1657	303
2	Приходи от неустойки по договори за наем	104	60
3	Приходи от съдебни спорове	8	16
4	Усвоени депозити	7	7
5	Други	5	12
III.	Финансови приходи, в т.ч.:	775	793
1	Приходи от последващи оценки на инвестиционни имоти	745	723
2	Приходи от лихви	30	70
IV.	Извънредни приходи, в т.ч.:	4	-
1	Обезщетения от застраховки	4	-
	Общо	4899	3278

2.2. Разходи

2.2.1. Разходи за суровини и материали

ХИЛ. ЛВ.

№	Разходи	2015г.	2014г.
1	Енергийни продукти	109	93
2	Вода	3	3
3	Резервни части и окомплектовка	52	27
4	Други разходи	1	1
	Обща сума на разходите за суровини и материали	165	124

2.2.2. Разходи за външни услуги

ХИЛ. ЛВ.

№	Разходи	2015г.	2014г.
1	Поддръжка на активи	115	71
2	Суми по граждански договори	109	56
3	Консултантски дейности	95	36
4	Такси	47	15
5	Пошени, куриерски и далекосъобщителни услуги	35	33
6	Реклама	19	-
7	Охрана на обекти	17	39
8	Застраховки	15	15
9	Други разходи	16	18
	Обща сума на разходите за външни услуги	468	283

2.2.3. Разходи за персонала

В ХИЛ. ЛВ.

№	Разходи за персонала	2015 г.	2014г.
1	Разходи за заплати	662	570
2	Разходи за социално осигуряване	233	187
	Общо	895	757

Начислените суми за **компенсируеми неизползвани отпуски** на персонала за 2015 г. възлизат на стойност 15 хил. лв., а осигуровките върху тях са в размер на 3 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 - 12 хил.лв.;
- осигуровки - 2 хил.лв.

2.2.4. Други разходи

ХИЛ. ЛВ.

№	Разходи	2015г.	2014г.
1	Балансова стойност на продадените активи	269	188
2	Такса битови отпадъци	167	148
3	Данъци по ЗМДТ	113	94
4	Разходи по съдебен спор	46	71
5	Отписани вземания	34	-
6	ДДС - разликата до коеф.1	14	11
7	Данъци върху разходите по чл.204 от ЗКПО	8	6
8	Брак и ликвидация на ДМА	5	33
9	Командировки	2	2
10	Други разходи	13	9
	Общо:	671	562

2.2.5. Финансови разходи

ХИЛ.ЛВ.

№	Разходи	2015г.	2014г.
1	Разходи от последващи оценки	336	23
2	Разходи за лихви	14	5
3	Други финансови разходи	14	3
	Общо:	364	31

2.2.6. Разходи за данъци върху печалбата.

Данъчна ставка – 10%

Счетоводният финансов резултат на дружеството за 2015 г. преди данъчно преобразуване е 1 680 хил. лв. Съгласно разпоредбите на действащия ЗКПО счетоводната печалба е увеличена с 3 946 хил. лв. и намалена с 3028 хил. лв. Данъчната печалба за 2015г. е 2 598 хил. лв. и полагащия се корпоративен данък е 260 хил. лв.

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	данък	временна разлика	данък
	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2014
Балансова стойност на амортизируеми активи, вкл. преоценъчен резерв	(11 402)	(1 140)	(11 502)	(1 150)
Преоценъчен резерв на земя	(8 942)	(894)	(9 715)	(972)
Общо	(20 344)	(2 034)	(21 217)	(2 122)

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	временна разлика	данък
	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2014
Обезценка на вземания	466	47	146	15
Задължения	784	78	620	62
Други	15	1	13	1
Общо	1265	126	780	78

Отсрочени данъчни пасиви – нето	(19 079)	(1 908)	(20 437)	(2 044)
---------------------------------	----------	---------	----------	---------

ефект на изменение в отсрочени данъци	2015г.	2014г.
- за сметка на текущ резултат	13	126
- за сметка на собствен капитал	(149)	(1 466)

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 2015 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.:	20	
- Услуги по договор за наем със „Заводпроект“ ЕООД	11	
- Услуги по договор за наем със Столична община	9	
2.Вземания от Столична община:		23
- Начислен данък дивидент за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		23
3. Задължения		784
- за дивиденди		784

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:

№	Разходи	2015г.	2014г.
	<i>Краткосрочни възнаграждения:</i>		
1	Възнаграждения по договори за управление	87	82
2	Разходи за социални осигуровки	14	12
	Общо краткосрочни възнаграждения	101	94

Разчетите със свързани лица са оповестени в приложения 1.4.4 и 1.2.1.

2. Условни ангажименти и права

Съдебни дела, по които “Софийски имоти” ЕАД е страна през отчетната 2015г.
През 2015 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 105 броя производства, от които:

Гражданскоправни съдебни производства:

1.С вещноправен характер- 19 бр., от които:

-приключили с влязло в сила съдебно решение- 5 бр.

-приключили със съдебна спогодба- 2 бр.

-с прекратено съдебно производство- 1 бр.

-с висящо съдебно производство- 11 бр.

2.Търговско дело по ЗТР – 1бр., /висящо съдебно производство/

3.С облигационен характер- 23 бр., от които:

-приключили с влязло в сила съдебно решение- 4 бр.

-с висящо съдебно производство- 17 бр.

-приключили със съдебна спогодба- 1 бр.

-със спряно производство – 1 бр.

4.Граждански дела за установяване на престъпно обстоятелство- 1 бр., /висящо съдебно производство/.

5.Граждански дела с трудовоправен характер- 2 бр., /с висящо съдебно производство/.

Административноправни съдебни производства- 8 бр., от които:

-приключили с влязло в сила съдебно решение- 2 бр.

-с прекратено съдебно производство- 1 бр.

-с висящо съдебно производство- 5 бр.

Арбитражни дела- 1 бр. /висящо производство/

Производства пред КЗК- 1 бр., /прекратено производство/

Заповедни производства – 10 бр.

Изпълнителни дела – 39 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 - 31.12.2015г., за тях не може да бъде определено бъдещо задължение поради неокончателния етап в тяхното развитие, както и да се направи надеждна приблизителна оценка на разходите, които биха били нужни за уреждане на задължението. В тази връзка и предвид критериите, изискуеми от т. 4 на СС 37 - Провизии, условни задължения и условни активи, не са признати провизии.

Други данни

Балансовата стойност на имоти на дружеството, за които има неприключени съдебни спорове към 31.12.2015 е:

- Земи с балансова стойност – 2 387 хил. лв.

- Сгради с балансова стойност – 934 хил. лв.

Недвижими имоти, собственост на Столична община с обща стойност – 1 467 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.

Неувоенният лимит по договора за банков кредит към 31.12.2015 год. е 240 хил. лв.

С договор от 01.09.2015г. между „Софийски имоти“ ЕАД и „ФУГРС“ ЕАД е учреден особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на „Софийски имоти“ ЕАД по отношение наличностите по банковите сметки на дружеството.

3. Информация съгл. чл.38, ал.5 от Закона за счетоводство

Дружеството е начислило суми за независим финансов одит на регистрирани одитори, както следва:

ХИЛ.ЛВ.		
Услуга	2015 г.	2014 г.
Независим финансов одит	8	10

4. Политика по отношение на риска

4.1. 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, депозирание на средства и други. Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

4.2. Валутен риск

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

4.3. Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвения процент по привлечените средства по Договор за проктно финасиране чрез предоставен заем от „ФУГРС“ ЕАД, вследствие на промени в базовия лихвен процент на „ФУГРС“ ЕАД, обусловени от стойността на индекса 6 месечен EURIBOR.

5. Събития след края на отчетния период

В изпълнение на Решение №417/25.06.2015 г. на СОС на 20.01.2016г. дружеството е финализирано продажбите на два недвижими имота – земя с обща балансова стойност 1371 хил. лв.

През месец февруари 2016 год. Столична общинска агенция за приватизация и инвестиции е извършила продажба на два имота – земи на дружеството с балансова стойност, както следва:

-Земя с балансова стойност 27 хил.лв., включена в състава на дълготрайните материални активи

-Земя с балансова стойност 236 хил.лв., включена в състава на инвестиционните имоти

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 които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания за годината, приключваща на 31 декември 2015 година.

Финансовият отчет за 2015 година на дружеството (включително сравнителната информация) е подписан от Изпълнителния директор на дружеството на 22.03.2016 г. и е приет и одобрен от Съвета на Директорите с протокол № 15 / 23.03.2016 година

гр. София

СЪСТАВИТЕЛ:

/Петя Маркова/

РЪКОВОДИТЕЛ:

/Анастас Тодоров/

