

**СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС**  
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД  
към 31.12.2017год.

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                |
| <b>А. Нетекущи (дълготрайни) активи</b>                                                            |                |                  | <b>А. Собствен капитал</b>                                       |                |                  |
| <i>I. Нематериални активи</i>                                                                      |                |                  | <i>I. Записан капитал</i>                                        | 14 062         | 14 062           |
| 1. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи | 8              | 4                | <i>II. Резерв от последващи оценки</i>                           | 11 186         | 11 308           |
| <b>Общо за група I:</b>                                                                            | <b>8</b>       | <b>4</b>         | <i>III. Резерви</i>                                              |                |                  |
| <i>II. Дълготрайни материални активи</i>                                                           |                |                  | 1. Законови резерви                                              | 1 406          | 807              |
| 1. Земи и сгради, в т. ч.:                                                                         | 25 529         | 27 168           | 2. Други резерви                                                 | 15 951         | 15 951           |
| - земи                                                                                             | 17 884         | 18 259           | <b>Общо за група III:</b>                                        | <b>17 357</b>  | <b>16 758</b>    |
| - сгради                                                                                           | 7 645          | 8 909            | <i>IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:</i> |                |                  |
| 2. Машини, производствено оборудване и апаратура                                                   | 197            | 176              | - неразмпределена печалба                                        | 20 854         | 17 786           |
| 3. Съоръжения и други                                                                              | 391            | 408              | <b>Общо за група IV:</b>                                         | <b>20 854</b>  | <b>17 786</b>    |
| 4. Паркови насаждения и съоръжения                                                                 | 5 251          | 5 292            | <i>V. Текуща печалба (загуба)</i>                                | 1 076          | 9 047            |
| 5. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане                      | 234            | 118              | <b>Общо за раздел А:</b>                                         | <b>64 535</b>  | <b>68 961</b>    |
| <b>Общо за група II:</b>                                                                           | <b>31 602</b>  | <b>33 162</b>    | <b>Б. Провизии и сходни задължения</b>                           |                |                  |
| <i>III. Дългосрочни финансови активи</i>                                                           |                |                  | 1. Отсрочени данъци                                              | 1 923          | 1 909            |
| 1. Акции и дялове в предприятия от група                                                           | 2 151          | 2 151            | 2. Други провизии и сходни задължения                            | 178            |                  |
| 2. Акции и дялове в асоциирани предприятия                                                         | 12 333         | 12 333           | <b>Общо за раздел Б:</b>                                         | <b>2 101</b>   | <b>1 909</b>     |
| 3. Финансови инструменти, държани за продажба                                                      | 1 543          | 1 540            | <b>В. Задължения</b>                                             |                |                  |
| 4. Инвестиционни имоти                                                                             | 13 280         | 11 498           | 1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:                 | 1 425          | 1 584            |
| <b>Общо за група III:</b>                                                                          | <b>29 307</b>  | <b>27 522</b>    | до 1 година                                                      | 158            | 158              |
| <b>Общо за раздел А:</b>                                                                           | <b>60 917</b>  | <b>60 688</b>    | над 1 година                                                     | 1 267          | 1 426            |
| <b>Б. Текущи (краткотрайни) активи</b>                                                             |                |                  | 2.Задължения към доставчици, в т. ч.:                            | 28             | 34               |
| <i>I. Материални запаси</i>                                                                        |                |                  | до 1 година                                                      | 28             | 34               |
| 1. Материали                                                                                       | 6              | 4                | 3. Други задължения, в т. ч.:                                    | 420            | 374              |
| <b>Общо за група I:</b>                                                                            | <b>6</b>       | <b>4</b>         | до 1 година                                                      | 420            | 374              |
| <i>II. Вземания</i>                                                                                |                |                  | - данъчни задължения                                             | 85             | 86               |
| 1. Вземания от клиенти и доставчици                                                                | 416            | 404              | - към персонала                                                  | 66             | 51               |
| 2. Други вземания                                                                                  | 399            | 243              | - осигурителни задължения                                        | 37             | 35               |
| <b>Общо за група II:</b>                                                                           | <b>815</b>     | <b>647</b>       | <b>Общо за раздел В, в т. ч.:</b>                                | <b>1 873</b>   | <b>1 992</b>     |
| <i>III. Парични средства, в т. ч.:</i>                                                             |                |                  | до 1 година                                                      | 606            | 566              |
| - в брой                                                                                           | 6              | 5                | над 1 година                                                     | 1 267          | 1 426            |
| - в безсрочни сметки (депозити)                                                                    | 4 780          | 9 553            |                                                                  |                |                  |
| - срочни депозити                                                                                  | 2 025          | 2 021            |                                                                  |                |                  |
| <b>Общо за група III:</b>                                                                          | <b>6 811</b>   | <b>11 579</b>    |                                                                  |                |                  |
| <b>Общо за раздел Б:</b>                                                                           | <b>7 632</b>   | <b>12 230</b>    |                                                                  |                |                  |
| <b>В. Разходи за бъдещи периоди</b>                                                                | <b>15</b>      | <b>12</b>        | <b>Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:</b>     | <b>55</b>      | <b>68</b>        |
|                                                                                                    |                |                  | - приходи за бъдещи периоди                                      | 55             | 68               |
| <b>СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)</b>                                                                      | <b>68 564</b>  | <b>72 930</b>    | <b>СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)</b>                                  | <b>68 564</b>  | <b>72 930</b>    |

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

Дата на съставяне:

8.03.2018г.

Съставител:

Петя Маркова

Ръководител:

/Димитър Шивачев/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

"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 01.01.2017г.-31.12.2017 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                |
| <b>А. Разходи</b>                                                                     |                |                  | <b>Б. Приходи</b>                                 |                |                  |
| 1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:                           | 530            | 565              | 1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:            | 2 373          | 2 266            |
| а) суровини и материали                                                               | 172            | 150              | а) услуги                                         | 2 373          | 2 266            |
| б) външни услуги                                                                      | 358            | 415              | 2. Други приходи, в т.ч.:                         | 1 323          | 13 476           |
| 2. Разходи за персонала, в т. ч.:                                                     | 1 005          | 997              | -от продажба на ДМА                               | 1 203          | 13 311           |
| а) разходи за възнаграждения                                                          | 838            | 836              | <b>Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)</b> | <b>3 696</b>   | <b>15 742</b>    |
| б) разходи за осигуровки                                                              | 167            | 161              | 3. Други лихви и финансови приходи                | 378            | 184              |
| 3. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:                                       | 352            | 508              | -от оценка на финансови активи                    | 373            | 168              |
| а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи | 279            | 346              | <b>Общо финансови приходи (3)</b>                 | <b>378</b>     | <b>184</b>       |
| б) разходи за обезценка на текущи (краткотрайни) активи                               | 73             | 162              |                                                   |                |                  |
| 4. Други разходи, в т.ч.:                                                             | 708            | 3 544            |                                                   |                |                  |
| -балансова стойност на продадените активи                                             | 167            | 3 199            |                                                   |                |                  |
| - за данъци и такси                                                                   | 261            | 268              |                                                   |                |                  |
| <b>Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)</b>                             | <b>2 595</b>   | <b>5 614</b>     |                                                   |                |                  |
| 5.Разходи от обезценка на финансови активи                                            | 138            | 108              |                                                   |                |                  |
| 6. Разходи за лихви и други финансови разходи                                         | 93             | 64               |                                                   |                |                  |
| <b>Общо финансови разходи (5+6)</b>                                                   | <b>231</b>     | <b>172</b>       |                                                   |                |                  |
| 7. Печалба от обичайна дейност                                                        | 1 248          | 10 140           |                                                   |                |                  |
| <b>Общо разходи (1+2+3+4+5+6)</b>                                                     | <b>2 826</b>   | <b>5 786</b>     | <b>Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4)</b>               | <b>4 074</b>   | <b>15 926</b>    |
| 8. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)                                     | 1 248          | 10 140           |                                                   |                |                  |
| 9. Разход за текущ данък                                                              | 144            | 1 016            |                                                   |                |                  |
| 10. Изменения в отсрочените данъци                                                    | 28             | 77               |                                                   |                |                  |
| <b>11. Печалба (8-9-10)</b>                                                           | <b>1 076</b>   | <b>9 047</b>     |                                                   |                |                  |
| <b>Всичко (Общо разходи 9+10+11)</b>                                                  | <b>4 074</b>   | <b>15 926</b>    | <b>Всичко (Общо приходи)</b>                      | <b>4 074</b>   | <b>15 926</b>    |

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

Дата на съставяне:  
8.03.2018г.  
гр.София

Съставител:

/Петя Маркова/

Ръководител:

/Димитър Шивачев/

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

Управител: Стефка Илиева

Регистрирани одитори, отговорни за одита:

Стефка Илиева

Здравка Щракова



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК ПО ПРЕКИЯ МЕТОД**  
**на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД**  
**01.01.2017г.-31.12.2017г.**

хил. лв.

| НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ                                           | Текущ период |              |                | Предходен период |               |                |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|------------------|---------------|----------------|
|                                                                            | Постъпления  | Плащания     | Нетен поток    | Постъпления      | Плащания      | Нетен поток    |
| <b>a</b>                                                                   | <b>1</b>     | <b>2</b>     | <b>3</b>       | <b>4</b>         | <b>5</b>      | <b>6</b>       |
| <b>A. Парични потоци от основна дейност</b>                                |              |              |                |                  |               |                |
| 1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти                        | 2 617        | 782          | 1 835          | 2 742            | 1 130         | 1 612          |
| 2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения                       | -            | 986          | (986)          | -                | 1 035         | (1 035)        |
| 3. Платени и възстановени данъци от печалбата                              | -            | 120          | (120)          | -                | 1 109         | (1 109)        |
| 4. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни | -            | 5 542        | (5 542)        | -                | 789           | (789)          |
| 5. Други парични потоци от основна дейност                                 | 23           | 893          | (870)          | 737              | 2 623         | (1 886)        |
| <b>Всичко парични потоци от основна дейност (A)</b>                        | <b>2 640</b> | <b>8 323</b> | <b>(5 683)</b> | <b>3 479</b>     | <b>6 686</b>  | <b>(3 207)</b> |
| <b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                          |              |              |                |                  |               |                |
| 1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи                           | 1 443        | 322          | 1 121          | 15 074           | 4 960         | 10 114         |
| 2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни          | 4            | -            | 4              | 9                | -             | 9              |
| <b>Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)</b>                  | <b>1 447</b> | <b>322</b>   | <b>1 125</b>   | <b>15 083</b>    | <b>4 960</b>  | <b>10 123</b>  |
| <b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>                              |              |              |                |                  |               |                |
| 1. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми              | -            | 158          | (158)          | 240              | 158           | 82             |
| 2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни          | -            | 48           | (48)           | -                | 53            | (53)           |
| 3. Плащания на задължения по лизингови договори                            | -            | 4            | (4)            | -                | 3             | (3)            |
| <b>Всичко парични потоци от финансова дейност (В)</b>                      | <b>-</b>     | <b>210</b>   | <b>(210)</b>   | <b>240</b>       | <b>214</b>    | <b>26</b>      |
| <b>Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)</b>               | <b>4 087</b> | <b>8 855</b> | <b>(4 768)</b> | <b>18 802</b>    | <b>11 860</b> | <b>6 942</b>   |
| <b>Д. Парични средства в началото на периода</b>                           |              |              | <b>11 579</b>  |                  |               | <b>4 637</b>   |
| <b>Е. Парични средства в края на периода</b>                               |              |              | <b>6 811</b>   |                  |               | <b>11 579</b>  |

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

Дата на съставяне: 08.03.2018г.

Съставител:

/Петя Маркова/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител: Стефка Илиева

Ръководител

/Димитър Шивачев/

Регистрирани одитори, отговорни за одита:

Стефка Илиева

Здравка Щракова





## ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

за 01.01.2017г-31.12.2017год.

(хил. лв.)

| Показатели                                             | Залисан капитал | Резерв от последващи оценки | РЕЗЕРВИ  |               | Финансов резултат от минали години | Текуща печалба/ загуба | Общо собствен капитал |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------|---------------|------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                        |                 |                             | Законови | Други резерви | Неразпределена печалба             |                        |                       |
| а                                                      | 1               | 2                           | 3        | 4             | 5                                  | 7                      | 8                     |
| 1. Салдо в началото на отчетния период                 | 14 062          | 11 308                      | 807      | 15 951        | 17 786                             | 9 047                  | 68 961                |
| 2. Разпределение на печалбата, в т.ч.:                 |                 |                             | 599      |               | 2 930                              | (9 047)                | (5 518)               |
| -за дивиденди                                          |                 |                             |          |               | (5 518)                            |                        | (5 518)               |
| 3. Реинтегриране на преоценъчен резерв                 |                 | (125)                       |          |               | 138                                |                        | 13                    |
| 4. Преоценка на инвестиции на разположение на продажба |                 | 3                           |          |               |                                    |                        | 3                     |
| 5. Финансов резултат за текущия период                 |                 |                             |          |               |                                    | 1 076                  | 1 076                 |
| 6. Салдо към края на отчетния период                   | 14 062          | 11 186                      | 1 406    | 15 951        | 20 854                             | 1 076                  | 64 535                |
| 7. Собствен капитал към края на отчетния период        | 14 062          | 11 186                      | 1 406    | 15 951        | 20 854                             | 1 076                  | 64 535                |

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

Дата на съставяне:

8.03.2018г.

Съставител:

/Петя Маркова/

Ръководител:

/Димитър Шивачев/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

"Дружество за одит и консултации" ООД

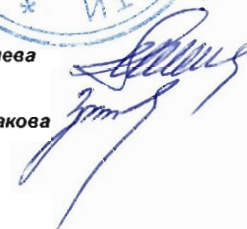
Управител: Стефка Илиева




Регистрирани одитори, отговорни за одита:

Стефка Илиева

Здравка Щракова



**СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ към 31.12.2017 г.  
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД**

(хил.лв.)

| Показатели                                                                    | Отчетна стойност на дълготрайните активи |                           |                         |                               | Последваща оценка |            | Преоценена стойност (4+5-6) | Амортизация           |                        |                       |                                | Преоценена амортизация в края на периода (11) | Балансова стойност в края на периода (7-12) |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------|------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                                                               | в началото на периода                    | на постъпили през периода | на излезли през периода | в края на периода (1 + 2 + 3) | увеличение        | намаление  |                             | в началото на периода | начислена през периода | отписана през периода | в края на периода (8 + 9 - 10) |                                               |                                             |
| <b>I. Дълготрайни материални активи</b>                                       | <b>1</b>                                 | <b>2</b>                  | <b>3</b>                | <b>4</b>                      | <b>5</b>          | <b>6</b>   | <b>7</b>                    | <b>8</b>              | <b>9</b>               | <b>10</b>             | <b>11</b>                      | <b>12</b>                                     | <b>13</b>                                   |
| 1. Земи (терени)                                                              | 18259                                    | 98                        | 473                     | 17884                         | 0                 | 0          | 17884                       | 0                     | 0                      | 0                     | 0                              | 0                                             | 17884                                       |
| 2. Сгради и конструкции                                                       | 10522                                    | 243                       | 1505                    | 9260                          | 0                 | 0          | 9260                        | 1613                  | 168                    | 166                   | 1615                           | 1615                                          | 7645                                        |
| 3. Машини и оборудване                                                        | 381                                      | 36                        | 0                       | 417                           | 0                 | 0          | 417                         | 205                   | 15                     | 0                     | 220                            | 220                                           | 197                                         |
| 4. Съоръжения                                                                 | 411                                      | 0                         | 0                       | 411                           | 0                 | 0          | 411                         | 199                   | 16                     | 0                     | 215                            | 215                                           | 196                                         |
| 5. Транспортни средства                                                       | 1155                                     |                           | 40                      | 1115                          | 0                 | 0          | 1115                        | 1155                  |                        | 40                    | 1115                           | 1115                                          | 0                                           |
| 6. Компютърно оборудване                                                      | 82                                       | 21                        | 20                      | 83                            | 0                 | 0          | 83                          | 74                    | 4                      | 20                    | 58                             | 58                                            | 25                                          |
| 7. Други дълготрайни материални активи                                        | 957                                      | 15                        | 3                       | 969                           | 0                 | 0          | 969                         | 769                   | 33                     | 3                     | 799                            | 799                                           | 170                                         |
| 8. Паркови насаждения и съоръжения                                            | 5424                                     | 0                         | 0                       | 5424                          | 0                 | 0          | 5424                        | 132                   | 41                     | 0                     | 173                            | 173                                           | 5251                                        |
| 9. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане | 118                                      | 346                       | 230                     | 234                           | 0                 | 0          | 234                         | 0                     | 0                      | 0                     | 0                              | 0                                             | 234                                         |
| <b>Обща сума I:</b>                                                           | <b>37309</b>                             | <b>759</b>                | <b>2271</b>             | <b>35797</b>                  | <b>0</b>          | <b>0</b>   | <b>35797</b>                | <b>4147</b>           | <b>277</b>             | <b>229</b>            | <b>4195</b>                    | <b>4195</b>                                   | <b>31602</b>                                |
| <b>II. Дълготрайни нематериални активи</b>                                    |                                          |                           |                         |                               |                   |            |                             |                       |                        |                       |                                |                                               |                                             |
| 1. Права върху собственост                                                    | 11                                       | 0                         | 0                       | 11                            | 0                 | 0          | 11                          | 8                     | 1                      | 0                     | 9                              | 9                                             | 2                                           |
| 2. Програмни продукти                                                         | 25                                       | 0                         | 0                       | 25                            | 0                 | 0          | 25                          | 25                    | 0                      | 0                     | 25                             | 25                                            | 0                                           |
| 3. Други дълготрайни нематериални активи                                      | 1                                        | 6                         | 0                       | 7                             | 0                 | 0          | 7                           | 0                     | 1                      | 0                     | 1                              | 1                                             | 6                                           |
| <b>Общо сума II:</b>                                                          | <b>37</b>                                | <b>6</b>                  | <b>0</b>                | <b>43</b>                     | <b>0</b>          | <b>0</b>   | <b>43</b>                   | <b>33</b>             | <b>2</b>               | <b>0</b>              | <b>35</b>                      | <b>35</b>                                     | <b>8</b>                                    |
| <b>III. Дългосрочни финансови активи (без дългосрочни вземания)</b>           |                                          |                           |                         |                               |                   |            |                             |                       |                        |                       |                                |                                               |                                             |
| 1. Дялове и участия в т.ч.:                                                   | 16024                                    | 0                         | 0                       | 16024                         | 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                                  | 1540                                     | 0                         | 0                       | 1540                          | 3                 | 0          | 1543                        | 0                     | 0                      | 0                     | 0                              | 0                                             | 1543                                        |
| 2. Инвестиционни имоти                                                        | 11498                                    | 1645                      | 98                      | 13045                         | 373               | 138        | 13280                       | 0                     | 0                      | 0                     | 0                              | 0                                             | 13280                                       |
| <b>Обща сума III:</b>                                                         | <b>27522</b>                             | <b>1645</b>               | <b>98</b>               | <b>29069</b>                  | <b>373</b>        | <b>138</b> | <b>29307</b>                | <b>0</b>              | <b>0</b>               | <b>0</b>              | <b>0</b>                       | <b>0</b>                                      | <b>29307</b>                                |
| <b>Общ сбор (I+II+III+IV):</b>                                                | <b>64868</b>                             | <b>2410</b>               | <b>2369</b>             | <b>64909</b>                  | <b>373</b>        | <b>138</b> | <b>65147</b>                | <b>4180</b>           | <b>279</b>             | <b>229</b>            | <b>4230</b>                    | <b>4230</b>                                   | <b>60917</b>                                |

Съставител:

/ Петя Маркова/

Ръководител:

/Димитър Шивачев/

## **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София**

**за 2017 година**

### **I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

„Софийски имоти” ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията по фирмено дело № 16757/1995г. с ЕИК: 831835134. Седалището и адресът на управление е гр. София, ул. „Ген. Й. В. Гурко” № 12, ет.6

Предметът на дейност на дружеството е стопанисване и управление на движими и недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиционни проучвания и експертизи на инвестиционни проекти, участие в общински инвестиционни проекти, както и всяка друга дейност, свързана с изброените по-горе, която не е забранена от закон.

Регистрираният капитал на дружеството към 31.12.2017 г. е в размер на 14 061 733 лв., разпределен в 14 061 733 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 № 657 по Протокол № 40 от 28.09.2017 г. на СОС, след утвърждаване на резултатите от проведен публичен подбор, за членове на Съвета на директорите са избрани:

Полина Василева Витанова  
Анастас Христов Тодоров  
Димитър Любомиров Шивачев

С решение на Съвета на директорите на „Софийски имоти” ЕАД от 10.10.2017 г. е извършена промяна в представителството на дружеството, като за Изпълнителен директор на дружеството е избран Димитър Любомиров Шивачев. За Председател на СД е избран Анастас Христов Тодоров и за Заместник Председател - Полина Василева Витанова.

Промяната е вписана в Търговски регистър на Агенция по вписванията по партидата на „Софийски имоти” ЕАД, ЕИК 831835134 на 26.10.2017 г.

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти” ЕАД през 2017г. е 49 човека, от които:

- Ръководители – 8 ч.;
- Специалисти - 29 ч.;
- Техници и други приложни специалисти-1ч.;
- Помощен административен персонал – 6ч.;
- Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната-1ч.
- Квалифицирани работници – 1ч.;
- Професии, неизискващи специална квалификация - 3ч.

### **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 2017г. е изготвен съобразно следната нормативна база:

- Специална – Закон за счетоводство, Национални счетоводни стандарти.
- Обща – Търговски закон, Закон за корпоративно подоходно облагане, Закон за ДДС, Закон за облагане доходите на физически лица, Кодекс на труда, Кодекс за задължително обществено осигуряване, Закон за здравно осигуряване, Наредба за плащанията, Наредба за командировките в страната и чужбина и др.
- Вътрешна – Решения на СОС, Решения на Съвета на Директорите, Вътрешни правилници и нормативи.

Отчетният период за изготвяне на финансовия отчет е 01.01.2017 г. – 31.12.2017 г. Представена е сравнителна информация за предходния период 01.01.2016 г. – 31.12.2016 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 2017 година, съгласно Националните счетоводни стандарти, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 31.05.2018 година, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

### **III. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

#### **1. Общи положения**

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

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

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

#### **2. Дефиниция и оценка на елементите във финансовите отчети**

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

Активите, пасивите и собствения капитал се посочват по балансова стойност, т.е. като разлика между отчетната им стойност и коректива(амортизация и обезценка),

отнасящ се за тази стойност, с изключение на тези които се представят по справедлива стойност. Не се допуска компенсиране на активи и пасиви, освен ако това се изисква или е разрешено от съответен счетоводен стандарт. Компенсирането на приходи и разходи също не се допуска, освен ако това се изисква или е разрешено от съответен счетоводен стандарт или приходите и разходите са свързани с една и съща операция и резултатът от нея не е съществен.

## **2.1. Нетекущи (дълготрайни) активи – дълготрайни материални активи и нематериални активи**

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

- по цена на придобиване/доставна цена/- при покупка;
- по справедлива стойност - когато са получени безвъзмездно;
- по справедлива стойност - когато са установени излишъци;
- по оценка приета от съда - когато са апортна вноски.

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

С последващите разходи, които водят до получаване на икономическа изгода над тази от първоначално оценената ефективност на отделните активи, се коригира балансовата им стойност. Всички други последващи разходи се признават като такива в периода, през който са направени.

Извършените последващи разходи за чужди ДМА, които водят до получаване на икономическа изгода в следващи периоди, се отчитат като други материални дълготрайни активи.

Стойностният праг на същественост, под който материалните активи, независимо от факта, че са дълготрайни, се отчитат като текущи разходи при придобиването им, е 700 лв. (седемстотин лева). Придобитите през предходните години ДМА, с цена на придобиване под посочения стойностен праг, не са отписани от счетоводния баланс и се представят като нетекущи активи. Някои от дълготрайните материални активи са били преоценявани до тяхната справедлива стойност, приета за намерена цена на придобиване в предходни отчетни периоди съгласно нормативни изисквания за еднократна преоценка, в резултат на което е формиран преоценъчен резерв.

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

| ДМА                                 | Години      |
|-------------------------------------|-------------|
| ❖ Сгради и конструкции              | от 2 до 100 |
| ❖ Съоръжения                        | 25          |
| ❖ Машини и оборудване               | от 3 до 4   |
| ❖ Автомобили                        | от 6 до 7   |
| ❖ Компютърно оборудване             | 2           |
| ❖ Обзавеждане и трайни активи       | от 6 до 7   |
| ❖ Паркови насаждения                | от 5 до 100 |
| ❖ Паркови съоръжения                | от 10 до 30 |
| ❖ Всички други амортизируеми активи | от 6 до 7   |



НА

- ❖ Интелектуална собственост
- ❖ Софтуер

от 6 до 7  
2

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

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

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

При отписване на дълготраен актив:

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

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

- Когато решението не е вписано в 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 в дъщерни и асоциирани предприятия се отчитат по себестойностния метод, при който инвестицията се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Приход се отчита единствено до степента, в която се получават суми при разпределение на натрупаните печалби на предприятието (дивиденди), в което е инвестирано, възникнали след датата на придобиване на инвестицията.

### **2.2.2. Инвестиционни имоти.**

По същество това са имоти на дружеството (земя и/или сграда), които имат характер да генерират печалба. Инвестиционен е имот, който се държи от дружеството за получаване на приходи от наем и за увеличаване стойността на капитала, като потокът на бъдещите икономически изгоди от него трябва да е с висока сигурност. За да бъде класифициран като инвестиционен един имот трябва да е с точно легитимиран правен статут, който да осигурява стабилност на правото и игнориране на опасността от неговото оспорване. По отношение на имота не трябва да има предявени вещно – правни искания. Инвестиционният имот трябва да има ясен градоустройствен статут във връзка с бъдещите устройствени предвиждания за територията, в която се намира. Наемните условия по договора, с който е отдаден, трябва да отговарят адекватно на пазарните.

Като инвестиционен имот не може да бъде определен имот, който се държи с цел:

- а) използване за административни нужди;
- б) използване от персонала – независимо дали персоналет плаща наем по пазарни цени;
- в) използване за социални нужди;
- г) използване за производство на продукция или оказване на услуги;
- д) доставка на материали, стоки или услуги;
- е) продажба в рамките на икономическата дейност на дружеството.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване, увеличена с направените допълнителни разходи, свързани с това. При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот той се завежда по справедлива стойност. Когато се прехвърля инвестиционен имот в имот ползван в дейността, той се завежда в дълготрайни материални активи със стойност, равна на стойността му към датата на промяната в използването.

Инвестиционните имоти се оценяват последващо по модела на справедливата стойност, при който в края на отчетния период всички инвестиционни имоти се оценяват по справедливата им стойност. Справедливата стойност на инвестиционен имот е неговата пазарна стойност, която се определя като най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, като се вземат под внимание всички фактори, оказващи влияние върху цената (местонахождение, състояние, перспективи, договорни условия) без каквито и да са завишения или намаления от специални условия, разходи по сделката, които предприятието може да понесе по продажбата, надбавки или отбиви. Прилаганият оценъчен подход е метода на пазарните аналози, като се отчитат специфичните характеристики на имотите, тяхното състояние и местоположение. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в текущите приходи или разходи за периода, през който възниква и се отчита в състава на финансови приходи/разходи. Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2017 е извършена със съдействието на независим лицензиран оценител.

### **2.2.3. Инвестиции на разположение за продажба**

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

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

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

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

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

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

### **2.3. Стоково-материални запаси**

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

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

### **2.4. Вземания**

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

## **2.5. Пари и парични еквиваленти**

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

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

## **2.6. Основен капитал и резерви**

Основният капитал се представя по неговата номинална стойност и в съответствие с актуалната му съдебна регистрация. Капиталът на дружеството в размер на 14 062 хил. лв.(31.12.2016 год. – 14 062 хил. лв.) е формиран от парична вноски в размер на хиляда лева и непарични вноски на недвижими имоти, подробно индивидуализирани в устава на дружеството.

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

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

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

- резултатът от промените в оценката на инвестициите на разположение за продажба до справедлива стойност. При отписване на 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.

## **2.7. 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.

## **2.8. Оперативен /експлоатационен/ лизинг**

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив, се класифицира като 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.

## **2.9.Отпуски и пенсионни фондове**

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

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

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

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

## **2.10. Коригиране на фундаментални грешки и промяна в счетоводната политика**

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

През 2017 год. не са извършвани корекции на грешки.

## **2.11. Данъци от печалбата**

Текущи данъчни активи и/или пасиви представляват вземания или задължения към бюджета, които се отнасят за текущия период и представляват надвесен или



дължим данък върху печалбата. Те се изчисляват като се прилага текущата данъчна ставка на база облагаемия доход за годината.

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

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди. Те се представят 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 2017 г. е 10% (2016 г.: 10%). За 2018 година данъчната ставка е непроменена

#### **IV. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2017 год.**

##### **1. Счетоводен баланс към 31.12.2017г.**

##### **1.1. Нетекущи активи**

##### **1.1.1. Нематериални активи (НА)**

в хил.лв.

|                                            | Права върху<br>интелектуална<br>собственост | Програмни<br>продукти | Други    | ОБЩО НА  |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|----------|----------|
| <b>Отчетна стойност</b>                    |                                             |                       |          |          |
| Салдо към 01.01.2017г.                     | 11                                          | 25                    | 1        | 37       |
| Постъпили                                  |                                             |                       | 6        | 6        |
| Излезли                                    |                                             |                       |          |          |
| Салдо към 31.12.2017г.                     | 11                                          | 25                    | 7        | 43       |
| <b>Натрупана амортизация</b>               |                                             |                       |          |          |
| Салдо към 01.01.2017г.                     | 8                                           | 25                    |          | 33       |
| Начислена амортизация за периода           | 1                                           |                       | 1        | 2        |
| Отписана амортизация на излезлите          |                                             |                       |          |          |
| Салдо към 31.12.2017г.                     | 9                                           | 25                    | 1        | 35       |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2017г.</b> | <b>2</b>                                    |                       | <b>6</b> | <b>8</b> |

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

### 1.1.2. Дълготрайни материални активи /ДМА/

|                                                          | В ХИЛ.ЛВ     |             |                     |            |                  |                                 |            |                            |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|-------------|---------------------|------------|------------------|---------------------------------|------------|----------------------------|--------------|
|                                                          | Земи         | Сгради      | Машини и оборудване | Съоръжения | Трансп. средства | Паркови насаждения и съоръжения | Други      | ДМА в процес на изграждане | ОБЩО ДМА     |
| <b>Отчетна стойност</b>                                  |              |             |                     |            |                  |                                 |            |                            |              |
| Салдо към 01.01.2017г.                                   | 18259        | 10522       | 381                 | 411        | 1155             | 5424                            | 1039       | 118                        | 37309        |
| Постъпили                                                | 98           | 13          | 36                  |            | -                | -                               | 36         | 346                        | 529          |
| Трансфер                                                 |              | 230         |                     |            |                  |                                 |            | (230)                      |              |
| Излезли                                                  | (164)        | (3)         |                     |            | (40)             | -                               | (23)       |                            | (231)        |
| Трансфер към инвестиционни имоти                         | (309)        | (1498)      |                     |            |                  |                                 |            |                            | (1807)       |
| Салдо към 31.12.2017г.                                   | 17884        | 9260        | 417                 | 411        | 1155             | 5424                            | 1052       | 234                        | 35797        |
| <b>Натрупана амортизация</b>                             |              |             |                     |            |                  |                                 |            |                            |              |
| Салдо към 01.01.2017г.                                   |              | 1613        | 205                 | 199        | 1155             | 132                             | 843        |                            | 4147         |
| Начислена амортизация за периода                         |              | 168         | 15                  | 16         |                  | 41                              | 37         |                            | 277          |
| Отписана амортизация на излезлите                        |              | (4)         |                     |            | (40)             | -                               | (23)       |                            | (64)         |
| Отписана амортизация на трансфер към инвестиционни имоти |              | (162)       |                     |            |                  |                                 |            |                            | (162)        |
| Салдо към 31.12.2017г.                                   |              | 1615        | 220                 | 215        | 1155             | 173                             | 857        |                            | 4195         |
| <b>Балансова стойност към 31.12.2017г.</b>               | <b>17884</b> | <b>7645</b> | <b>197</b>          | <b>196</b> | <b>-</b>         | <b>5251</b>                     | <b>195</b> | <b>234</b>                 | <b>31602</b> |

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

- земи с балансова стойност - 309 хил.лв.;
- сгради с балансова стойност – 1 336 хил.лв.

Към дълготрайните материални активи на дружеството са прекласифицирани от инвестиционните имоти земи с балансова стойност – 98 хил.лв.;

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА възлиза на 1 984 хил.лв., в т.ч. по групи активи:

| ДМА                                 | Отчетна стойност |
|-------------------------------------|------------------|
| ❖ Сгради и конструкции              | 36 хил.лв.       |
| ❖ Съоръжения                        | 199 хил.лв.      |
| ❖ Машини и оборудване               | 4 хил.лв.        |
| ❖ Автомобили                        | 1115 хил.лв.     |
| ❖ Компютърно оборудване             | 54 хил.лв.       |
| ❖ Обзавеждане и трайни активи       | 391 хил.лв.      |
| ❖ Всички други амортизируеми активи | 185 хил.лв.      |

С Решение № 674 по Протокол №41 от 12.10.2017г. Столичен общински съвет намалява капитала на дружеството със стойност 4 хил.лв., представляващи недвижим имот, който предоставя на СО р-н „Младост“. Балансовата стойност на имота е 6 хил.лв.

В счетоводните регистри на „Софийски имоти“ ЕАД се водят на отчет недвижими имоти /или ид. части от имоти/, за които са извършени приватизационни сделки от

СОАПИ и за тях следва да бъде приложена процедура за изваждането им от капитала. Това са земи с балансова стойност – 426 хил. лв

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

- Земи с балансова стойност – 1 296 хил. лв.;
- Сгради с балансова стойност – 45 хил. лв.

През отчетния период, в изпълнение на Решение №401/09.06.2016г. на СОС, за основен ремонт на четвърти етаж, намиращ се в административна сграда на ул.“Ген.Й.В.Гурко“ №12 са извършени разходи в размер на 165 хил.лв. Ремонтът е завършен, в резултат на което е увеличена стойността на сградата с 230 хил.лв.

ДМА в процес на изграждане в размер на 234 хил.лв. представляват извършени разходи и предоставени аванси за ремонт и подобрения на обекти 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 1742 хил.лв., е учредена ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

Заложените дълготрайни материални активи към 31.12.2017 г. са както следва:

- Земи с балансова стойност – 1 396 хил. лв.;
- Сгради с балансова стойност – 1 101 хил. лв.

В изпълнение на Решение № 456/14.07.2016 г. на СОС, активи, разположени върху територията на парк „Възраждане“ с обща балансова стойност 4 362 хил.лв., са предадени за управление, стопанисване и поддръжка на Столична община, чрез ОП „Паркове и градски градини“ и район „Възраждане“.

На 04.08.2017 г., в изпълнение на Решение № 312 по Протокол №34/08.06.2017 г. и Решение №430 по Протокол №36/06.07.2017г. на СОС, „Софийски имоти“ ЕАД учредява безвъзмездно право на ползване на недвижим имот - IV-ти етаж на административна сграда, находяща се в гр. София, ул. “Ген. Й. В. Гурко“ № 12 в полза на Столична община, за нуждите на Столична общинска агенция за приватизация и инвестиции (СОАПИ), за срок от 5 (пет) години. С приемо-предавателен протокол на 14.08.2017г. недвижимият имот е предаден на СОАПИ, заедно с наличното в него обзавеждане и оборудване. Балансовата стойност на предоставените ДМА е 535 хил. лв.

Към 31.12. 2017 год. балансовата стойност на сградния фонд на дружеството, който временно е изваден от употреба е 2 793 хил. лв.

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

- Земи – 4 879 хил. лв.
- Сгради – 2 871 хил. лв.

### 1.1.3. Дългосрочни финансови активи

#### 1.1.3.1. Дялове в предприятия в група (дъщерни)

в хил. лв.

| Търговско дружество | 31.12.2017 г.                          |                          | 31.12.2016 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            | 31.12.2017 г.                          |                          | 31.12.2016 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-1913“ АД        | 34                                     | 3281                     | 34                                     | 3281                     |
| 4. "София Сити Къмпани" АД     | 34                                     | 6256                     | 34                                     | 6256                     |
| <b>ОБЩО:</b>                   |                                        | <b>12 333</b>            |                                        | <b>12 333</b>            |

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 31.12.2017 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         | 31.12.2017 г.                          |                          | 31.12.2016 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                                   | 32                       |
| <b>ОБЩО:</b>                |                                        | <b>1543</b>              |                                        | <b>1540</b>              |

В резултат на извършената оценка по справедлива стойност към 31.12.2017 г стойността на акциите в „Холдинг Света София“ АД е увеличена с 3 хил.лв. за сметка на формирания преоценъчен резерв.

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

#### **1.1.3.4. Инвестиционни имоти**

В резултат от проведените конкурси за отдаване на обекти под наем, през отчетната 2017г. сгради и земи на обща стойност 1 645 хил. лв. са прекласифицирани и представени като инвестиционни имоти, в съответствие с утвърдените критерии в счетоводната политика.

От списъка на инвестиционните имоти са извадени земи с обща балансова стойност 98 хил. лв. и са определени като дълготрайни материални активи на дружеството.

Към края на отчетния период 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 - 373 хил. лв., представено като текущ финансов приход;
- намаление - 138 хил. лв., представено като текущ финансов разход.

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

- Земи – 2 259 хил. лв.;
- Сгради – 10 964 хил. лв.

### **1.2. Текущи активи**

#### **1.2.1. Материални запаси**

в хил. лв.

| Материали              | 31.12.2017 г. | 31.12.2016 г. |
|------------------------|---------------|---------------|
| 1. Гориво за отопление | 5             | 3             |
| 2. Дърва за огрев      | 1             | 1             |
| <b>Общо</b>            | <b>6</b>      | <b>4</b>      |

#### **1.2.2. Вземания.**

Представените вземания в баланса на дружеството представляват основно вземания на дружеството от клиенти по наемни договори. Част от тях са текущи и са погасени към датата на съставяне на отчета, а за просрочените са заведени съдебни искове, като за някои вече има решения в полза на дружеството, а за други все още изходът не е решен.

в хил. лв.

| Вземания                                                     | 31.12.2017 г. | 31.12.2016 г. |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>I. Вземания от клиенти, доставчици, в т.ч.:</b>           | <b>416</b>    | <b>404</b>    |
| 1. Вземания от клиенти                                       | 605           | 745           |
| <i>Обезценка на вземания от клиенти</i>                      | <i>(210)</i>  | <i>(357)</i>  |
| Балансова стойност на вземания от клиенти - нето             | 395           | 388           |
| 2. Вземания по предоставени аванси                           | 27            | 26            |
| <i>Обезценка</i>                                             | <i>(20)</i>   | <i>(20)</i>   |
| Балансова стойност на вземанията по предоставени аванси нето | 7             | 6             |
| 3. Вземания от гаранции към доставчици                       | 9             | 9             |



**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2017г.**

|                                                                 |              |              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 4. Вземания от доставчици                                       | 5            | 1            |
| <b>II. Други вземания, в т.ч.:</b>                              | <b>399</b>   | <b>243</b>   |
| 1. Присъдени вземания                                           | 919          | 786          |
| <i>Обезценка на присъдените вземания</i>                        | <i>(839)</i> | <i>(766)</i> |
| Балансова стойност на присъдените вземания - нето               | 80           | 20           |
| 2. Вземания по съдебни спорове                                  | 608          | 395          |
| <i>Обезценка на вземанията по съдебни спорове</i>               | <i>(456)</i> | <i>(359)</i> |
| Балансова стойност на вземанията по съдебни спорове - нето      | 152          | 36           |
| 3. Предоставени гаранции                                        | 133          | 133          |
| 4. Вземания от свързани лица                                    | 25           | 24           |
| <i>Обезценка</i>                                                | <i>-</i>     | <i>-</i>     |
| Балансова стойност - нето                                       | 25           | 24           |
| 5. Данъчни вземания                                             | 5            | 23           |
| 6. Вземания от асоциирани предприятия                           | 198          | 198          |
| <i>Обезценка</i>                                                | <i>(198)</i> | <i>(198)</i> |
| Балансова стойност на вземания от асоциирани предприятия - нето | <i>-</i>     | <i>-</i>     |
| 7. Вземания от финансови предприятия                            | 78           | 78           |
| <i>Обезценка</i>                                                | <i>(78)</i>  | <i>(78)</i>  |
| Балансова стойност на вземания от финансови предприятия - нето  | <i>-</i>     | <i>-</i>     |
| 8. Други вземания                                               | 207          | 211          |
| <i>Обезценка</i>                                                | <i>(203)</i> | <i>(204)</i> |
| Балансова стойност на други вземания - нето                     | 4            | 7            |
| <b>Общо</b>                                                     | <b>815</b>   | <b>647</b>   |

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 2017 г. е направена обезценка на вземанията в размер на 73 хил. лв., отчетена като текущ разход за дейността на дружеството.

в хил.лв.

| Движение в обезценките            | 2017 г.     | 2016 г.     |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Салдо към 1 януари</b>         | <b>1982</b> | <b>1842</b> |
| <b>Допълнително начислени</b>     |             |             |
| - вземания от клиенти по продажби | 69          | 159         |
| - други вземания                  | 4           | 3           |
| <b>Възстановени</b>               |             |             |
| - вземания от клиенти по продажби | (4)         | (9)         |
| - съдебни и присъдени вземания    | (42)        | (13)        |
| - други вземания                  | (3)         |             |
| <b>Отписани</b>                   |             |             |
| - съдебни и присъдени вземания    | (1)         | (13)        |
| - други вземания                  | (1)         |             |
| <b>Салдо към 31 декември</b>      | <b>2004</b> | <b>1982</b> |

### 1.2.3. Парични средства

в хил. лв.

|                                    | 31.12.2016 г. | 31.12.2016 г. |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1. Парични средства в лева:</b> |               |               |
| - в брой                           | 6             | 5             |
| - в разплащателни сметки           | 4780          | 9553          |
| - срочни депозити                  | 2025          | 2021          |
| <b>Общо:</b>                       | <b>6811</b>   | <b>11579</b>  |

Срочни депозити представляват парични средства по краткосрочни депозити в банки в лева с оригинален срок от 1 до 12 месеца. По депозитни сметки на името на дружеството са блокирани парични средства в размер на 9 хил. лв.(2016 год. – 9 хил.лв.), които са депозирани от членове на Съвета на директорите и представляват гаранция за добро управление.

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 14 062 хил. лв.(31.12.2016 год. – 14 062 хил. лв.) е формиран от парична вноса в размер на хиляда лева и непарични вноски /апорт/ на недвижими имоти, подробно индивидуализирани в устава на дружеството

С Решение № 674 по Протокол №41 от 12.10.2017г. Столичен общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 3 933,00 лв. (три хиляди деветстотин тридесет и три лева) и утвърждава капитал на дружеството в размер на 14 057 800 лв. (четиринадесет милиона петдесет и седем хиляди и осемстотин лева), разпределен в 14 057 800 (четиринадесет милиона петдесет и седем хиляди и осемстотин) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Решението за намаляване на капитала е вписано в Търговския регистър на 28.02.2018 г.

#### 1.3.2 Общи резерви

В изпълнение на Решение № 472 по Протокол №37/20.07.2017г на СОС са направени отчисления за фонд „Резервен“ в размер на 10% от балансовата печалба за 2014г., 2015 г. и 2016г. , до достигане на 1/10 от капитала на дружеството. Увеличението е общо в размер на 599 хил.лв.

**1.3.3. 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 2017 г. е отписан преоценъчен резерв в размер на 125 хил. лв., като е прехвърлен към неразпределената печалба от минали години.

В резултат на преоценката на инвестициите, на разположение за продажба до справедлива стойност към 31.12.2017 г., преоценъчният резерв е увеличен с 3 хил. лв.

#### 1.3.4. Неразпределена печалба

Неразпределената печалба на „Софийски имоти“ ЕАД е увеличена през 2017 г., общо с 9 185 хил. лв., от които:

-9 047 хил. лв. – печалба за 2016г.;

-138 хил. лв. – отписан преоценъчен резерв, вкл. ефект от обратно проявление на отсрочен данък;

Неразпределената печалба е намалена общо с 6 117 хил. лв., от които за фонд „Резервен“ - 599 хил. лв. и за дивидент 5 518 хил. лв., в изпълнение на Решение № 472 по Протокол №37/20.07.2017 г на СОС.

#### **1.4. Провизии и сходни задължения**

##### **1.4.1.Отсрочени данъци**

| Пасиви по отсрочени данъци                                          | временна разлика | данък          | временна разлика | данък          |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                                                                     | 31.12.2017       | 31.12.2017     | 31.12.2016       | 31.12.2016     |
| Балансова стойност на амортизируеми активи, вкл. преоценъчен резерв | (10 603)         | (1 060)        | (10 069)         | (1 007)        |
| Преоценка на неамортизируеми активи                                 | (9 503)          | (951)          | (9 650)          | (965)          |
| <b>Общо</b>                                                         | <b>(20 106)</b>  | <b>(2 011)</b> | <b>(19 719)</b>  | <b>(1 972)</b> |

| Активи по отсрочени данъци | временна разлика | данък      | временна разлика | данък      |
|----------------------------|------------------|------------|------------------|------------|
|                            | 31.12.2017       | 31.12.2017 | 31.12.2016       | 31.12.2016 |
| Обезценка на вземания      | 671              | 67         | 619              | 62         |
| Провизии за задължения     | 178              | 18         |                  |            |
| Компенсирани отпуски       | 16               | 2          |                  |            |
| Други                      | 16               | 1          | 13               | 1          |
| <b>Общо</b>                | <b>881</b>       | <b>88</b>  | <b>632</b>       | <b>63</b>  |

|                                        |                 |                |                 |                |
|----------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Отсрочени данъчни пасиви – нето</b> | <b>(19 225)</b> | <b>(1 923)</b> | <b>(19 087)</b> | <b>(1 909)</b> |
|----------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|

**ефект на изменение в отсрочени данъци**

- за сметка на текущ резултат

- за сметка на собствен капитал

**2017г.**

28

(13)

**2016г.**

93

(67)

##### **1.4.2. Други провизии и сходни задължения**

През 2017 г. е начислена провизия във връзка с възможния изход по съдебно дело, вземането по което е формирано от настъпила евикция за 2 бр. недвижими имоти, предмет на разпоредителна сделка, реализирана от „Софийски имоти“ ЕАД в предходен отчетен период. Отчетена е провизия в размер на 178 хил.лв.

#### **1.5.Задължения**

Задълженията са оценени по стойността на тяхното възникване.

##### **1.5.1.Задължения към финансови предприятия**

Задълженията към финансови предприятия са дължими на основание сключен договор от 28.01.2015 г. 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. и са в размер на 1 425 хил.лв., от които 158 хил. лв. подлежат на връщане през следващия отчетен период.

### 1.5.2.Задължения към доставчици

хил.лв.

| Задължения                         | 31.12.2017 г. | 31.12.2016 г. |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| 1.Текущи задължения                | 23            | 25            |
| 2.Задължения по лизингови договори | 3             | 1             |
| 3.Гаранции за изпълнение           | 2             | 8             |
| <b>Общо</b>                        | <b>28</b>     | <b>34</b>     |

### 1.5.3.Други задължения

хил.лв.

| Задължения                               | 31.12.2017 г. | 31.12.2016 г. |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| 1. Гаранции и депозити в т.ч.            | 223           | 194           |
| - По наеми                               | 214           | 185           |
| - Към ключов управленски персонал        | 9             | 9             |
| 2. Данъци и такси                        | 85            | 86            |
| 3. Задължения към персонала, в т.ч       | 66            | 51            |
| -по неизползвани отпуски                 | 66            | 51            |
| 4. Задължения към социалното осигуряване | 37            | 35            |
| 5. Застраховки                           | 4             | 5             |
| 6 Други                                  | 5             | 3             |
| <b>Общо</b>                              | <b>420</b>    | <b>374</b>    |

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

### 1.5.4. Приходи за бъдещи периоди

Приходите за бъдещи периоди представляват предплатени наеми 55 хил.лв.(2016 год. – 68 хил. лв.)

## 2. Отчет за приходите и разходите за 2017г.

### 2.1. Приходи

в хил.лв.

| №          | Приходи                                                  | 2017г.      | 2016г.       |
|------------|----------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| <b>I.</b>  | <b>Нетни приходи от продажби, в т.ч.:</b>                | <b>2373</b> | <b>2266</b>  |
| 1          | Наеми и обезщетения за ползване                          | 2372        | 2259         |
| 2          | Оценителски услуги                                       | -           | 4            |
| 3          | Продажба на конкурсни документи                          | 1           | 3            |
| <b>II.</b> | <b>Други приходи, в т.ч. :</b>                           | <b>1323</b> | <b>13476</b> |
| 1          | Приходи от продажба на ДМА                               | 1203        | 11621        |
| 2          | Приходи от продажба на инвестиционни имоти               | -           | 1690         |
| 3          | Приходи от неустойки по договори за наем                 | 53          | 128          |
| 4          | Възстановена обезценка на вземане вследствие издължаване | 49          | 9            |

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2017г.**

|             |                                                                             |             |              |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| 5           | Приходи от съдебни спорове                                                  | 1           | 13           |
| 6           | Обезщетения от застраховки                                                  | 1           | -            |
| 7           | Учредени вещни права                                                        | -           | 10           |
| 8           | Други                                                                       | 16          | 5            |
| <b>III.</b> | <b>Финансови приходи, в т.ч.:</b>                                           | <b>378</b>  | <b>184</b>   |
| 1           | Приходи от последващи оценки на инвестиционни имоти до справедлива стойност | 373         | 168          |
| 2           | Приходи от лихви                                                            | 5           | 16           |
|             | <b>Общо</b>                                                                 | <b>4074</b> | <b>15926</b> |

## **2.2. Разходи**

### **2.2.1. Разходи за суровини и материали**

ХИЛ. ЛВ.

| № | Разходи                                | 2017г.     | 2016г.     |
|---|----------------------------------------|------------|------------|
| 1 | Енергийни продукти                     | 81         | 103        |
| 2 | Резервни части, материали и малоеценки | 81         | 37         |
| 3 | Вода                                   | 9          | 9          |
| 4 | Други разходи                          | 1          | 1          |
|   | <b>Общо</b>                            | <b>172</b> | <b>150</b> |

### **2.2.2. Разходи за външни услуги**

ХИЛ. ЛВ.

| №  | Разходи                                        | 2017г.     | 2016г.     |
|----|------------------------------------------------|------------|------------|
| 1  | Поддръжка на активи                            | 103        | 110        |
| 2  | Суми по граждански договори                    | 84         | 96         |
| 3  | Консултантски дейности                         | 44         | 51         |
| 4  | Охрана на обекти                               | 37         | 69         |
| 5  | Такси                                          | 25         | 18         |
| 6  | Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги | 21         | 22         |
| 7  | Застраховки                                    | 15         | 15         |
| 8  | Реклама                                        | 11         | 16         |
| 9  | Оценки                                         | 8          | 7          |
| 10 | Други разходи                                  | 11         | 11         |
|    | <b>Общо</b>                                    | <b>358</b> | <b>415</b> |

### **2.2.3. Разходи за персонала**

В ХИЛ. ЛВ.

| № | Разходи за персонала            | 2017г.      | 2016г.     |
|---|---------------------------------|-------------|------------|
| 1 | Разходи за заплати              | 748         | 744        |
| 2 | Разходи за социално осигуряване | 167         | 161        |
| 3 | Социални придобивки             | 90          | 92         |
|   | <b>Общо</b>                     | <b>1005</b> | <b>997</b> |

Начислените суми за **компенсируеми неизползвани отпуски** на персонала за 2017 г. възлизат на стойност 29 хил. лв., а осигуровките върху тях са в размер на 6 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 - 13 хил.лв.;
- осигуровки - 3 хил.лв.

#### **2.2.4. Други разходи**

| ХИЛ. ЛВ. |                                          |            |             |
|----------|------------------------------------------|------------|-------------|
| №        | Разходи                                  | 2017г.     | 2016г.      |
| 1        | Провизии за задължения                   | 178        |             |
| 2        | Балансова стойност на продадените активи | 167        | 3199        |
| 3        | Такса битови отпадъци                    | 135        | 147         |
| 4        | Данъци по ЗМДТ                           | 123        | 117         |
| 5        | Корекция на ползван данъчен кредит       | 83         | 1           |
| 6        | ДДС - разликата до коеф. 1               | 12         | 13          |
| 7        | Данъци върху разходите по чл.204 от ЗКПО | 3          | 4           |
| 8        | Разходи по съдебен спор                  |            | 41          |
| 9        | Брак и ликвидация на ДМА                 |            | 14          |
| 10       | Други разходи                            | 7          | 8           |
|          | <b>Общо:</b>                             | <b>708</b> | <b>3544</b> |

#### **2.2.5. Финансови разходи**

| ХИЛ.ЛВ. |                                                                             |            |            |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| №       | Разходи                                                                     | 2017г.     | 2016г.     |
| 1       | Разходи от последващи оценки на инвестиционни имоти до справедлива стойност | 138        | 108        |
| 2       | Разходи за лихви                                                            | 85         | 55         |
| 3       | Други финансови разходи                                                     | 8          | 9          |
|         | <b>Общо:</b>                                                                | <b>231</b> | <b>172</b> |

#### **2.2.6. Разходи за данъци върху печалбата.**

Данъчна ставка – 10%

Счетоводният финансов резултат на дружеството за 2017 г. преди данъчно преобразуване е 1 248 хил. лв. Съгласно разпоредбите на действащия ЗКПО счетоводната печалба е увеличена с 975 хил. лв. и намалена с 783 хил. лв. Данъчната печалба за 2017г. е 1 440 хил. лв. и полагащия се корпоративен данък е 144 хил. лв.

### **IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ**

#### **1. Сделки със свързани лица**

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



През 2017 г. са извършени следните сделки със свързани лица, като не са прилагани специални условия:

| Взаимоотношения със свързани лица                                                                             | Стойност на сделката | Хил.лв.<br>Неуредени разчети-<br>балансова стойност |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>1. Продажба на услуги, в т.ч.:</b>                                                                         | <b>42</b>            | <b>3</b>                                            |
| - Услуги по договор за наем със „Заводпроект“ ЕООД                                                            | 10                   | 2                                                   |
| - Услуги по договор за наем със Столична община                                                               | 32                   | 1                                                   |
| <b>3.Вземания от Столична община:</b>                                                                         |                      | <b>23</b>                                           |
| - Начислен данък за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба |                      | 23                                                  |

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                                  | 2017г.     | 2016г.     |
|---|------------------------------------------|------------|------------|
| 1 | Възнаграждения по договори за управление | 87         | 102        |
| 2 | Разходи за социални осигуровки           | 13         | 16         |
|   | <b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>  | <b>100</b> | <b>118</b> |

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

### **2. Условни ангажименти и права**

Съдебни дела, по които „Софийски имоти“ ЕАД е страна през отчетната 2017 г.

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

#### **Гражданскоправни съдебни производства:**

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

-приключили с влязъл в сила съдебен акт – 1 бр.

-с висящо съдебно производство – 17 бр.

-с прекратено производство – 1 бр.

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

-приключили с влязъл в сила съдебен акт – 5 бр.

-с висящо съдебно производство – 17 бр.

-с прекратено производство – 2 бр.

3.Граждански дела за установяване на престъпно обстоятелство – 1 бр. /висящо съдебно производство/

4.Граждански дела с трудовоправен характер – 3 бр.

**Административноправни съдебни производства – 11 бр., от които:**

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

-с висящо съдебно производство – 5 бр.

**Арбитражни дела – 1 бр.**

**Заповедни производства – 10 бр.**

## **Изпълнителни дела – 52 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 - 31.12.2017г., не може да се направи оценка на техния финансов ефект и да бъде определено бъдещо задължение, поради неокончателния етап в тяхното развитие, значителната продължителност до окончателния им изход, както и да се направи надеждна приблизителна оценка на разходите, които биха били нужни за уреждане на задължението.. В тази връзка и предвид критериите, изискуеми от т. 4 на СС 37 – „Провизии, условни задължения и условни активи“, не са признати провизии, с изключение на провизията, оповестена в т.1.4.2.

### **Други данни**

Балансовата стойност на имоти на дружеството, за които има неприключени съдебни спорове към 31.12.2017 г:

- Земи с балансова стойност – 1 855 хил. лв.
- Сгради с балансова стойност – 879 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.

С договор от 01.09.2015г. между „Софийски имоти“ ЕАД и „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД е учреден особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на „Софийски имоти“ ЕАД по отношение наличностите по банковите сметки на дружеството във връзка с проектно финансиране чрез предоставяне на заем в размер на 1 742 хил. лева за финансиране на проект”Парк „Възраждане”.

## **3. Политика по отношение на риска**

### **3.1. Кредитен риск**

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

### **3.2. Валутен риск**

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

### **3.3. Лихвен риск**

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

## **4. Справедлива стойност**

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на

сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса, и за които съществуват котировки на пазарни цени и/или достатъчно надеждни източници на информация за прилагане на други алтернативни оценъчни методи.

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

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

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

#### **5. Събития след края на отчетния период**

На 28.02.2018 г. е вписано намаление на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 3933,00 лв. съгласно Решение № 674 по Протокол №41 от 12.10.2017г. на Столичен общински съвет.

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 2017 година.

Финансовият отчет за 2017 година на дружеството (включително сравнителната информация) е приет и одобрен от Съвета на Директорите с протокол № 26 / 14.03.2018 година

гр. София  
СЪСТАВИТЕЛ:

  
/Петя Маркова/



РЪКОВОДИТЕЛ:

  
/Димитър Шиварев/