

Д О К Л А Д

НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР ЗА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 г. НА "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД гр.СОФИЯ

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.СОФИЯ

ДО

СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
НА "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Извърших одит на приложения годишен финансов отчет за 2008 година на «Софийски имоти» ЕАД - гр. София, включващ счетоводния баланс, отчет за доходите, отчет за паричните потоци за годината, отчет за промените в собствения капитал, както и другите пояснителни приложения и доклада на ръководството на фирмата.

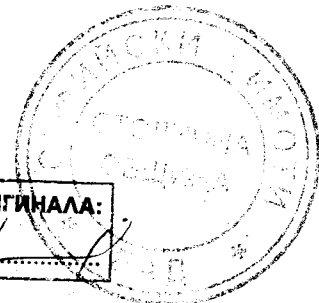
Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за съставянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие със ЗС и Счетоводни стандарти за малки и средни предприятия се носи от ръководството на фирмата. Тази отговорност включва: внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА:

Погнус:



Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се единствено на извършения от мен одит.

Одитът бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат одита да бъде планиран и проведен така, че да се убеди в достатъчна степен на сигурност доколко годишния финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. Одитът включва проверка, базирана на тестове, на доказателствата относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Одитът също така включва оценка на прилаганите счетоводни принципи и съществените приблизителни оценки, направени от ръководството, както и на цялостното представяне на финансовия отчет.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на фирмата.

Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на съответствието на информацията в доклада на ръководството и годишния финансов отчет.

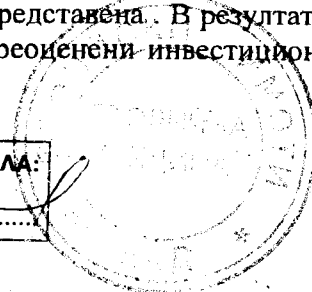
За да се убеди в достоверността на данните от годишния финансов отчет, извърших достатъчно по моя преценка тестове и проверки.

Считам, че извършеният от мен одит дава достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

До 31.12.2007 г. дружеството е отчитало инвестиционните си имоти по „цена на придобиване“. През 2008 г., видно от взетите счетоводни операции има съществена промяна в счетоводната политика – оценка на инвестиционните имоти по „справедлива стойност“. Не ми е представена счетоводна политика на дружеството, приета и утвърдена от СД. Сключен е договор за оценка на инвестиционните имоти през м. 03.2009 г. с лицензиран оценител и оценката е изготвена за цена на имотите към 31.12.2008 г. След това е издадена заповед от изпълнителния директор за рекласификация на инвестиционните имоти и прехвърлянето им и отчитането им, съгласно НС 16 – Дълготрайни материални активи. Критерийте за рекласификация на имотите би трябвало да са описани в счетоводната политика на дружеството, която не ми е представена. В резултат на това са отчетени приходи от отписани амортизации и преоценени инвестиционни

ВЪРНО С ОРИГИНАЛА:

Погнус:



имоти , които биха могли да доведат до заблуда потребителите на финансова информация . Тези съществени промени в счетоводната политика на дружеството не са отбелязани и в доклада на ръководството , изготвен от изпълнителния директор .

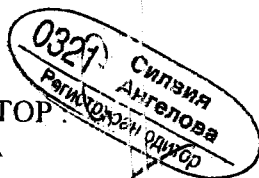
Поради ограничения в работата ми – непредставяне на утвърдена счетоводна политика на дружеството - съществена промяна през 2008 г. – промяна на метода на оценка на инвестиционните имоти и липсата на критерии в съответствие с НС 40 за класификацията на имотите на дружеството изказвам резерви в тази връзка .

Като се изключи ефектът от възможните промени във връзка с изказаните по-горе резерви , удостоверявам , че годишният финансов отчет на « Софийски имоти » ЕАД , гр. София представя достоверно във всички останали съществени аспекти имущественото и финансовото състояние на фирмата към 31. 12. 2008 година , както и полученият финансов резултат , промяната на паричните потоци и промяната в собствения капитал за годината , в съответствие с Националното счетоводно законодателство и Счетоводните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия .

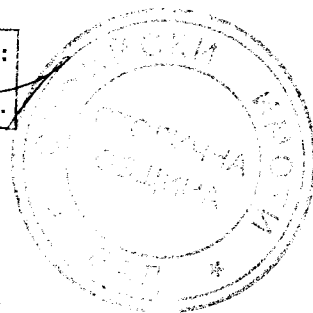
София,

08.06.2009 год.

РЕГИСТРИРАН ОДИТОР
СИЛВИЯ АНГЕЛОВА



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА:
Погнус:



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД
към 31.12.2008год.

в хил.лева

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			А. Собствен капитал		
I. Нематериални активи			I. Записан капитал	30377	30377
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	2185	2293	II. Резерв от последващи оценки	13064	13064
Общо за група I:	2185	2293	III. Резерви		
II. Дълготрайни материални активи			1. Законови резерви	707	611
1. Земи и сгради, в т. ч.:	35426	26520	2. Други резерви	31	9
- земи	23686	18344	Общо за група III:	738	620
- сгради	11740	8176	IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:		
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	47	58	- неразпределена печалба	13314	16196
3. Съоръжения и други	940	861	Общо за група IV:	13314	16196
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	901	998	V. Текуща печалба (загуба)	228	956
Общо за група II:	37314	28437	Общо за раздел А:	57721	61213
III. Дългосрочни финансови активи			Б. Провизии и сходни задължения		
1. Акции и дялове в предприятия от група	2151	2151	1. Провизии за данъци, в т. ч.:	54	
2. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	13199	16127	- отсрочни данъци	54	
3. Дългосрочни инвестиции	1787	10253	Общо за раздел Б:	54	
Общо за група III:	17137	28531	В. Задължения		
IV. Отсрочени данъци		24	1.Задължения към доставчици, в т. ч.:	270	194
Общо за раздел А:	56636	59285	до 1 година	102	159
Б. Текущи (краткотрайни) активи			над 1 година	168	35
I. Вземания			2. Други задължения, в т. ч.:	1055	695
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т. ч.:	541	518	до 1 година	1055	695
2. Вземания от предприятия от група, в т. ч.:		232	- към персонала, в т.ч.:	67	67
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т. ч.:	65	65	до 1 година	67	67
4. Други вземания, в т. ч.:	1173	818	- осигурителни задължения, в т. ч.:	27	23
Общо за група I:	1779	1633	до 1 година	27	23
II Парични средства, в т. ч.:			- данъчни задължения, в т. ч.:	31	112

ВЕРНО СОФИЙСКА:

Посроще:

- в брой	52	52	до 1 година	31	112
- в безсрочни сметки (депозити)	522	1027	Общо за раздел В, в т. ч.:	1325	889
Общо за група II:	574	1079	до 1 година	1157	854
Общо за раздел Б:	2353	2712	над 1 година	168	35
В. Разходи за бъдещи периоди	150	116	Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:		
			- приходи за бъдещи периоди	39	11
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	59139	62113	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	59139	62113

Дата на съставяне:

31.03.2009г.

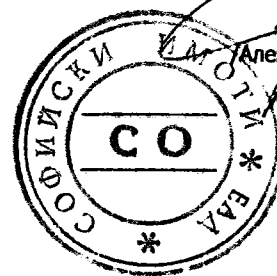
гр.София

Съставител:

/Петя Маркова/

Ръководител:

Александър Шопов/

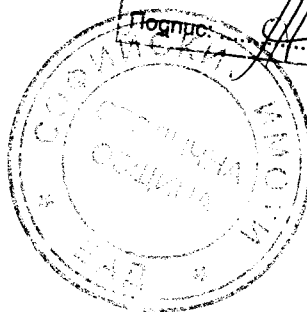


Заверен съгласно Доклад!
05.06.2009г.

Салия Ангелова
Ръководител на фирмата

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА:

Потпис:



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД

за 2008 год.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	1146	1023	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	1980	1667
а) суровини и материали	444	387	а) услуги	1980	1667
б) външни услуги	702	636	2. Други приходи, в т. ч.:	535	3069
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	967	895	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)	2515	4736
а) разходи за възнаграждения	666	646	3. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т. ч.:	280	94
б) разходи за осигуровки, в т. ч.:	301	249	4. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	767	262
- осигуровки, свързани с пенсии	98	85	а) приходи от предприятия от група	78	16
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	584	736	б) положителни разлики от промяна на валутни курсове	1	
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.:	584	736	Общо финансови приходи (3 + 4)	1047	356
- разходи за амортизация	584	736			
4. Други разходи, в т. ч.:	532	1358			
а) балансова стойност на продадените активи	24	298			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	3229	4012			
5. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.:	26	13			
Общо финансови разходи	26	13			
6. Печалба от обичайна дейност	307	1067			
Общо разходи (1+2+3+4+5)	3255	4025	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4)	3562	5092
7. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)	307	1067			
8. Разходи за данъци от печалбата	79	111			
9. Печалба (7 - 8)	228	956			
Всичко (Общо разходи + 8 + 9)	3562	5092	Всичко (Общо приходи)	3562	5092

Дата на
съставяне:

Съставител:

Ръководител:

31.03.2009г.
гр.София

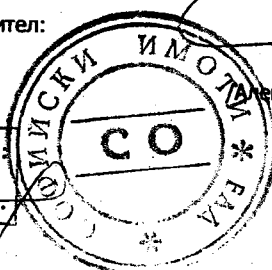
Забегрип съпна
05.06.2009г

/Петя Маркова/

Александър Шопов/

ВЕРНО СОПРИНАЛА:

Потпиш:



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЙ ПОТОК ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
01.01.2008-31.12.2008

Приложение №3 към СС 1

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
А. Парични потоци от основна дейност	1	2	3	4	5	6
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти						
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	2707	1733	974	1764	1575	189
3. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	23	1103	(1080)	11	775	(764)
4. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	232	3	229	-	425	(425)
5. Плащени и възстановени данъци върху печалбата	1	-	1	-	-	-
6. Други парични потоци от основна дейност	9	272	(263)	-	481	(481)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	88	333	(245)	546	1263	(717)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност	3060	3444	(384)	2321	4519	(2198)
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	-	-	-	-	3683	3053
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	-	-	3683	3053	630
В. Парични потоци от финансова дейност	-	-	-	-	-	-
1. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	-	-	-	-	-
2. Плащания на задължения по лизингови договори	-	121	(121)	125	4	121
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	-	121	(121)	125	4	121
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	3060	3565	(505)	6129	7576	(1447)
Д. Парични средства в началото на периода			1079			2526
Е. Парични средства в края на периода			574			1079

Съставител:

/Петра Маркова/

Ръководител

/Александър Шопов/

ВЪРНО С ОПИТИНАВА:

Потпис:

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
за 2008 год.

Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ						Финансов резултат от миннали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба				
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1. Салдо в началото на отчетния период	30377		13064	611			9	16196		956	61213		
2. Грешки								(53)			(53)		
3. Изменения за сметка на собствениците, в т. ч.:							22				22		
- увеличение							22				22		
4. Финансов резултат за текущия период							22				22		
5. Разпределения на печалба, в т. ч.:													
- за дивиденди				96				172		(956)	(688)		
6. Други изменения в собствения капитал										(688)	(688)		
7. Салдо към края на отчетния период	30377	0	13064	707	0	0	31	13314	0	228	57721		
8. Собствен капитал към края на отчетния период	30377	0	13064	707	0	0	31	13314	0	228	57721		

Дата на съставяне:

31.03.2009г

гр.София

Съставител:

/Петя Маркова/

Ръководител:

/Александър Шопов/

Закрепен оригинал

05.06.2009г.



ВЪРНЕО С ОРИГИНАЛА:

Получил:

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2008 г

ОТЧЕТ ПО БИЗНЕС ПЛАНА ЗА 2008 г.

Търговско дружество "Софийски имоти" ЕАД е създадено и регистрирано от СГС в края на 1995 година. Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

Предметът на дейност на компанията е управление и стопанисване на недвижими имоти, инвестиционни проекти и участие в общински инвестиционни проекти.

Общото събрание на "Софийски имоти" ЕАД е Столичен общински съвет, който по този начин пряко участва в управлението и контрола, и има възможността да възлага конкретни задачи, свързани с нуждите на града.

Организационната структура на фирмата е едностепенна, линейно-функционална. Основни предимства на този тип структура са специализацията и ясната комуникация между отделните структурни звена. Тя позволява изграждането на оптимална информационна система и бърз и качествен обмен на информация.

Съветът на директорите планира, организира и контролира цялостната дейност и организира управлението и стопанисването на имуществото на дружеството, както и организира изпълнението на решенията на Столичен общински съвет.

Изпълнителният директор се избира от Съвета на директорите измежду неговите членове. Той изпълнява възложените му от Съвета на

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА:

Поглис:

директорите функции, представлява дружеството, организира текущата дейност на фирмата, осъществява оперативното ръководство, организира стопанисването на имуществото.

В дружеството работят специалисти с дългогодишен опит в работата с инвестиционни проекти и недвижими имоти. "Софийски имоти" ЕАД разполага с колектив от експерт-оценители, лицензирани от Агенцията за приватизация, с опит в областта на изготвяне на експертни анализи, оценки, консултации, прогнози и инвестиционни проекти. За изготвянето на оценки и извършването на консултантска дейност се сформират временни екипи за срока на изпълнение на конкретната задача.

Управленския и изпълнителски екип има отличен опит в областта на работа на дружеството.

Развитието на дружеството е пряк резултат от намеренията и решенията на едноличния собственик на капитала - Столична община в лицето на Столичния общински съвет. Вземите решения от Столична община в лицето на Столичния общински съвет обуславят характера и определят насоките на развитие на дейността на дружеството.

През изминалата 2008 година "Софийски имоти" ЕАД изпълняваше стопанската си дейност в условията на:

- ✓ Глобална и повсеместна световна и национална финансова криза;
- ✓ Стагнация и силно влошаване на пазара на недвижими имоти;

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Поглис:

- ✓ Рестриктивни ограничения върху дейността на дружеството от страна на едноличния собственик на капитала, свързани с невъзможността за разпореждане с активи от патримониума на дружеството;

Предвид изложеното дружеството е ограничило силно осъществяваните дейности. Налице са влошаване на финансовите резултати на дружеството и финансово-икономическите му показатели, спрямо предходните финансови години.

Към настоящият момент „Софийски имоти“ ЕАД предлага на пазара само продукти търговски площи под наем и икономически услуги (оценки).

Търговските площи, които дружеството предлага са негова собственост. Тяхното предназначение е както за осъществяване на търговия на дребно (магазини), така и за административни нужди (офиси).

Дружеството изготвя оценки на материални активи. Те се извършват единствено на основата на задание от страна на Столична община.

Предвид изложеното и поради наличие на неблагоприятна заобикаляща среда, и сериозните рестриктивни мерки наложени върху дейността на дружеството от едноличния собственик, мениджмънта на компанията беше в обективна невъзможност да постигне заложените цели в бизнес плана си за 2008 г., представен през месец април 2008 г. пред Столична община.

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:
Потпис:

Приходите от наем за 2008 г. на „Софийски имоти” ЕАД са в размер на 1 947 хил.лв.

Приходите от извършени оценки за финансовата 2008 г. на предприятието са в размер на 33 хил.лв.

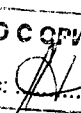
Нетните приходи от продажби на дружеството за 2007 г. са в размер на 4 736 хил.лв., от които 3 063 хил.лв. от продажби на активи, докато размерът им за 2008 г. е 2 515 хил.лв. Това показва намаление на нетните приходи от продажби на дружеството през 2008 спрямо 2007 г. с 2 221 хил.лв.

Едновременно с това следва да се отбележи, че предвид доброто управление на собствеността на „Софийски имоти” ЕАД през 2008 г. е налице реално нарастване на приходите от наеми с 389 хил. лв. на годишна база (1 947 хил.лв. за 2008 г. срещу 1 558 хил.лв. за 2007 г.).

През отчетния период бяха предприети ефективни мерки за начисляването, търсенето и събирането (вкл. и по съдебен ред) на дължимите лихви и неустойки от нередовни наематели на дружеството, което оказва сериозен положителен ефект върху финансовия резултат на дружеството.

Следва да се има предвид, че разходите за оперативната дейност на предприятието за 2008 г. са 3 229 хил. лв. срещу 4 012 хил.лв. за 2007 г. Това показва намаление на разходите за оперативна дейност през 2008 г. със 7 83 хил. лв. спрямо 2007 г., което в относителен дял е намаление с около 20 на сто.

Необходимо е да се подчертае, че въпреки описаните силно

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА:
Погнус: 

неблагоприятни условия и среда, в които „Софийски имоти” ЕАД осъществяваше стопанската си дейност през 2008 г., дружеството отчита балансова печалба в размер на 228 хил.лв.

Въпреки усилията на мениджмънта - подобро стопанисване и управление на собствеността на дружеството и оптимизиране на разходите, видно от гореизложеното, за финансовата 2008 г. е налице намаление на балансовата печалба спрямо съпоставимата 2007 г.

Основните причини за това са следните:

- Забраната за разпореждане с активи от страна на СОС;
- Намаление на възложените оценки от страна на СО през 2008 г. около три пъти и половина спрямо 2007 г. – (33 хил.лв. за 2008 г., спрямо 109 хил.лв. за 2007 г.);
- Нарастване на разходите за законово дължими обезщетения по КТ на служители на предприятието (пенсиониране на служители с над 10 г. стаж в предприятието) с 24 хил.лв. (разходи за обезщетения по КТ за 2008 г. – 31 800 лв. спрямо 8 800 лв. за 2007 г.);
- Всеобщата икономическа и финансова криза;
- Стагнацията в бранша на недвижими имоти.

Финансовите предвиждания за дейността на "Софийски имоти" ЕАД за 2009 г. се базират на факти и обстоятелства отчитащи неблагоприятна заобикаляща среда и зададени условия, а именно:

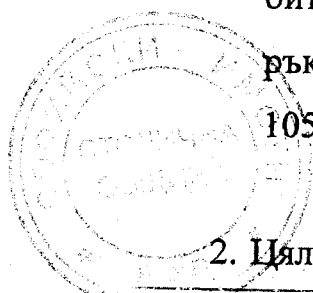
ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:

Поглис:

- ✓ Глобална и повсеместна световна и национална финансова криза – всеобща липсва на ликвидност, намаляване на инвестициите и изключително лош микро и макро климат за осъществяване на стопанска дейност в страната;
- ✓ Стагнация и силно влошаване на пазара на недвижими имоти;
- ✓ Изключително рестриктивни ограничения върху дейността на дружеството от страна на едноличния собственик на капитала, свързани с невъзможността за разпореждане с активи от патримониума на дружеството;
- ✓ Липсва на ясна концепция и адекватна политика от страна на собственика относно текущото функциониране, бъдещето развитие и инвестиционната политика на компанията.

Въпреки това мениджърския екип си е поставил амбициозната цел да запази нивото на приходите от дейността от 2008 г. и да предприеме ефективни мерки за съхраняване компания и преодоляване на съществуващите проблеми и трудности в условията на финансова рецесия и стагнация в бранша на недвижими имоти, а именно посредством:

1. Намаляване и оптимизиране на общите разходите за функциониране на дружеството, в това число и разходите за битово-комунални услуги. В резултат на това намаление ръководството планира да намали разходите с минимум 105 хил. лв. на годишна база.
2. Цялостно реструктуриране и реорганизация на дружеството –



ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:
Погнус: *[Signature]*

сливане на отдели и закриване на нефункциониращи сектори. В резултат на посочената оптимизация се предвижда съкращаване на персонала на дружеството с 10 човека или с около 20 на сто. Това ще доведе до намаление на разходите на дружеството с около 168 хил. лв. на годишна база.

Едновременно с намаляването на разходите по горепосочения начин, ръководството, счита, че трябва да бъде стимулирана инвестиционната активност на компанията. За целта се предлага:

1. Продажба, с решение на Столичния Общински Съвет на имоти, в съответствие с препоръките от правния анализ на „Софийски имоти” ЕАД, изготвен във връзка с бъдещата му приватизация;
2. Продажба, с решение на Столичния Общински Съвет на свободни терени, които не са застроени и не могат да бъдат отдадени под наем в условията на ползване на максимум до 3 години или за тях няма кандидати за наематели. Счита се за уместно продажбата да бъде извършена чрез публичен търг или конкурс, по максимално ясен и прозрачен начин.

Предлага се акумулирания свеж паричен ресурс да бъде инвестиран в застрояване на терени от фонда на „Софийски имоти” ЕАД с жилищни и офис сгради. Предвиждаме наемателите на новопостроените имоти да са лица, определени от Столичния Общински Съвет, с оглед изпълняване на социалните ангажменти на Столична община към населението на столицата.

Предлага се една част от набраните средства по гореописания начин да бъде предназначена за строителство на сгради от социално-

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:

Поглис: _____

обществено значение – детски градини и др. Предвижда се след изграждането им тези недвижими имоти да бъдат предоставени за ползване на Столична община.

Ръководството на дружеството счита, че едноличния собственик следва да приеме ясни правила, с които да даде възможност на дружеството да се съхрани в условията на глобална финансова и икономическа криза и да продължи да реализира целите за които е създадено.

Няма съществени събития, които са настъпили след датата на която е съставен годишния финансов отчет.

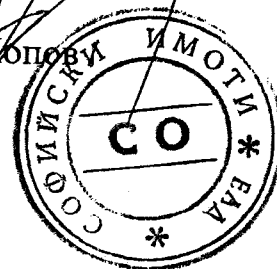
Дружеството не осъществява дейност в областта на научноизследователската и развойна дейност.

„Софийски имоти” ЕАД няма регистрирани клонове през 2008 г.

Компанията не притежава и не използва в дейността си финансови инструменти за хеджиране.

Изп.директор:

/ Ал. Попов



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА:
Поглис:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, гр. София

за 2008 година

1. УЧРЕДЯВАНЕ И РЕГИСТРАЦИЯ

Дружество „Софийски имоти“ ЕАД гр. София е регистрирано с Решение № 16757/ 1995 на СГС със седалище гр.София, ул.”Московска” № 15 и ЕИК : 831835134.

Предмет на дейност: Стопанисване и управление на недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти , инвестиционни проучвания и експертизи на инвестиционни проекти , участие в общински инвестиционни проекти

Акционери /съдружници/ на дружеството към 31.12.2008 г.

№ по ред	Акционери/съдружници	Акции (дялове) броя	Акционерен (дружествен) Капитал	%
1	2	3	4	5
I.	Акционери - юридически лица			
1	СТОЛИЧНА ОБЩИНА		30 377 102	100

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. Общи положения

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. ГФО за 2008 г. е изготвен на база на ЗСч и НСФОМСП. През отчетната 2008год. дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения , като при необходимост е прилагало принципи и решения в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Счетоводната политика е изготвена така, че да се избегне подвеждащо представяне на информацията.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифицирана в определени случаи с

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:

Потпис:

преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива или друга стойност, като това е оповестено на съответните места.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година като всички данни за 2007г. и 2008г. са представени в хил.лева.

2.2. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на счетоводните стандарти изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Въпреки това действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.3.1. Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация. Стойностният праг за признаване на ДМА е 700 лева. Придобитите през предходните години ДМА с цена на придобиване под посочения стойностен праг не са отписани от счетоводния баланс и се докладват като нетекущи активи. Някои от дълготрайните материални активи са били преоценявани до тяхната справедлива стойност в предходни отчетни периоди, в резултат на което е формиран преоценъчен резерв.

С последващите разходи, свързани с отделен ДМА се коригира неговата балансова стойност, когато се увеличава очакваната икономическа изгода над първоначално определената стандартна ефективност. През отчетната 2008г. няма такива. Всички останали последващи разходи се признават за текущи в периода, в който са възникнали.

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:

Погнус:

2.3.2. Дълготрайните нематериални активи са оценени по тяхната цена на придобиване, намалена с начислената амортизация.

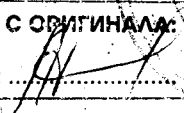
2.3.3. Инвестиционни имоти. По същество това са имоти на дружеството, които имат характер да генерират печалба. Това са магазини, офиси и терени, чието основно предназначение е отдаване под наем. Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване, увеличена с направените допълнителни разходи, свързани с това. При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот той се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

През текущия отчетен период инвестиционните имоти са оценени последващо по модела на справедливата стойност, при който в края на отчетния период всички инвестиционни имоти се оценяват по справедливата им стойност, определена от независим оценител. 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 докладва в ОПР.

2.3.4. Дългосрочни финансови активи. Инвестициите в дъщерни, смесени и асоциирани предприятия са оценени по цена на придобиване, тъй като те не се търгуват на борсата и ръководството не разполага с надеждна информация за справедливата им стойност. Ръководството счита, че няма основания за обезценка на представените инвестиции и, че тяхната цена на придобиване не е по-ниска от вероятната им справедлива стойност.

Получаваните от дружеството дивиденди са представени в отчета за приходите и разходите

2.3.6. Вземанията са оценени по стойността на тяхното възникване и са намалени с начислената обезценка за несъбираеми и трудносъбираеми вземания.

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:
Поглис: 

2.3.7. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31.12.2008 г.

2.4. Амортизация на дълготрайните активи

Амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи се осъществява съгласно СС 4 – Отчитане на амортизацията. Дружеството използва линейния метод на амортизация. Амортизируемата стойност на активите е равна на отчетната им стойност, когато остатъчната им стойност е несъществена. Остатъчната стойност е съществена, когато е повече от 10 % от отчетната. По групи активи за 2008 г. са прилагани следните амортизационните норми:

ДМА	Счет.норми.
♦ Сгради и конструкции	4 %
♦ Съоръжения	от 1,5 до 50 %
♦ Машини и оборудване	30 %
♦ Автомобили	15 %
♦ Компютърно оборудване	50 %
♦ Обзавеждане и трайни активи	15 %
♦ Всички други амортизируеми активи	15 %
НДА	
♦ Интелектуална собственост	15 %
♦ Софтуер	50 %
♦ Други	6 %

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

2.5. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:
Поглиш:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВНИЯ ОТЧЕТ към 31.12.2008г.

2.6. Коригирането на фундаментални грешки и промяната в счетоводната политика се извършва съгласно НСС 8, като се прилага препоръчителният метод.

Фундаментална грешка е тази, чиято стойност е по-голяма от 10% от размера на приходите за отчетния период в който е открита и коригирана грешката. Несъществени грешки се отчитат като текущ приход или разход за годината, в която са открити и коригирани.

2.7. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2008 г. дружеството дължи корпоративен данък в размер на 10 % върху данъчната печалба.

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.

3. СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС КЪМ 31.12.2008 г.

3.1. Нетекущи активи

3.1.1. Нематериални активи

в хил.лв.

	Права върху интелектуална собственост	Програмни продукти	Други	ОБЩО НА
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01.2008	76	67	2975	3118
Постъпили	103			103
Излезли	60		7	67
Салдо към 31.12.2008	119	67	2968	3154
Натрупана амортизация				
Салдо към 01.01.2008	48	66	712	826
Нач.амортизация за периода	10	1	178	189
Амортизация на излезлите	46			46
Салдо към 31.12.2008	12	67	890	969
Балансова стойност към 31.12.2008г	107	0	2078	2185

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:

Подпис:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31.12.2008г.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДНА възлиза на 67 х.лв., като това са програмни продукти, които все още се използват в дейността на дружеството

3.1.2 Дълготрайни материални активи

в х.лв

	Земи	Сгради	Машини и оборудване	Съоръжения	Трансп. средства	Други	ОБЩО ДМА
Отчетна стойност							
Салдо към 01.01.2008	18344	9046	264	236	1908	866	30664
Постъпили	5342	4067	5		226	77	9717
Излезли		28	18	8	320	104	478
Салдо към 31.12.2008	23686	13085	251	228	1814	839	39903
Натрупана амортизация							
Салдо към 01.01.2008		870	206	55	1533	562	3226
Нач.амортизация за периода		476	16	9	110	79	690
Амортизация на излезлите		1	18	8	295	104	426
Салдо към 31.12.2008		1345	204	56	1348	537	3490
Балансова стойност към 31.12.2008г	23686	11740	47	172	466	302	36413

През 2008 г. е извършена класификация на активите на дружеството във връзка с изискванията на приложимите за отчетния период счетоводни стандарти, в резултат на което е извършено вътрешно прехвърляне на активи по счетоводните сметки, без това да дава отражение на имущественото и финансово състояние на дружеството.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА възлиза на 1661 х.лв., в т.ч. по групи активи:

ДМА	Отчетна стойност
♦ Сгради и конструкции	39 х.лв.
♦ Съоръжения	4 х.лв.
♦ Машини и оборудване	133 х.лв.
♦ Автомобили	1223 х.лв.
♦ Компютърно оборудване	91 х.лв.
♦ Обзавеждане и трайни активи	169 х.лв.

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:

Поспис:

• Всички други амортизируеми активи

2 х.лв.

Дружеството няма заложени дълготрайни материални активи.

3.2. Дългосрочни финансови активи

3.2.1 Акции и дялове в предприятия в група

в хил. лв.

Търговско дружество	31.12.2008 г.		31.12.2007 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
"Лабело" ЕООД	100	2151	100	2151

3.2.2 Акции и дялове в асоциирани предприятия

в хил. лв.

Търговско дружество	31.12.2008 г.		31.12.2007 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
1."Общинска банка " АД	3.433	858	3.433	858
2"Парк Мария Луиза " АД	41.96	2187	41.96	2187
3.ПФК "Славия"	34.05	3285	34.05	3285
4."София Сити Къмпани " АД	34	6256	34	6256
5."Търговска верига София " АД	48.75	609	48.75	609
6."Холдинг Света София " АД	0.19	3	0.19	3
ОБЩО:		13198		16127

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

През отчетния период е прекратено участието на „Софийски имоти“ ЕАД в „ОЗК“ АД , след приватизационна продажба на притежаваните от дружеството акции, осъществена от СОАП. Сделката е извършена на основание Решение 764/26.07.2007г. на СОС, съгласно което следва да се предприемат действия за намаляване на капитала. Т.к. към 31.12.2008г. в Търговски регистър няма вписано намаление на капитала, стойността на

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА
Поспис:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2008г.

акциите е отписана за сметка на неразпределената печалба, като елемент на собствения капитал.

Получените дивиденди, представени в отчета за приходите и разходите за 2008год са както следва:

-от „Общинска банка” АД – 233 х.лв.

-от „ОЗК” АД -47 х.лв.

3.2.3.Дългосрочни инвестиции Това по същество са инвестиционните имоти на дружеството. Към 31.12.2008год. бе направен обстоен анализ на всички такива имоти от лицензиран оценител и бе извършена преоценка в съответствие с изискванията на СС 40 – Инвестиционни имоти. В резултат бяха регистрирани следните промени в балансовата стойност на активите:

- увеличение в размер на 542 х.лв., отчетено като текущ приход във финансовия отчет за 2008г.

- намаление от 3 х.лв., отразено съответно като разход.

3.3. Вземания. Голяма част от вземанията от клиенти са текущи, а за трудносъбираемите са заведени съдебни искове, като за някои вече има решения в полза на дружеството, а за други все още изхода не е решен.

	31.12.2008 г.	31.12.2007 г.
I.Вземания от клиенти, доставчици		
1.Вземания от клиенти	445	447
2.Вземания по предоставени аванси	63	46
3.Вземания от доставчици	33	25
Сума	541	518
II.Вземания свързани с предприятия в група		232
III.Вземания свързани с асоциирани и смесени предприятия	65	65
IV. Други вземания :		
1.Съдебни вземания	631	698
2.Присъдени вземания	280	
3.Надвнесен корпоративен данък вземания	115	

ВЕРНО С ОПРИНАЛА:

Поспис:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2008г.

4.Вземания от гаранции към доставчици	14	15
5.Вземания по ДДС	16	16
6.Други вземания	117	89
Сума	1173	818
Общо	1779	1633

През 2008г.бяха направени постъпки пред НАП за възстановяване на надвнесените данъци, в следствие на което бе възложено производство по извършване на ревизия. Със заповед на нач.сектор „Ревизии” в Дирекция „ДОК” на ТД на НАП София град ревизията бе спряна поради факта, че към дружеството има образувано досъдебно производство.

3.7. Парични средства

	в хил. лв.	
	31.12.2008 г.	31.12.2007г.
Парични средства в лева	568	1074
Парични средства в чуждестранна валута	6	5
Общо	574	1079

Размерът на блокираните парични средства е 33х.лв.- депозити в Уникредит Булбанк АД на името на членовете на Съвета на Директорите и представляват гаранция за управление.

3.9. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2008 г. внесенният напълно основен капитал е в размер на 30 377 102 лв. и е разпределен в 30 377 102 броя поименни акции, всяка с номинална стойност от 1 лев.

3.10. Като преоценъчен резерв в баланса на дружеството е представен резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на част от притежаваните от дружеството дълготрайни материални активи. Преоценъчният резерв се признава като неразпределена печалба, след балансовото отписване на съответния актив.

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:
Потпис:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31.12.2008г.

3.11. Задълженията са оценени по стойността на тяхното възникване.

В голяма степен задълженията към 31.12.2008г. са текущи и са погасени към датата на съставяне на отчета.

	31.12.2008 г.	31.12.2007 г.
хил.лв.		
А.Задължения към доставчици	270	194
В. Други задължения :	1055	695
1.Задължения към персонала, в т.ч	67	67
-по неизползвани отпуски	43	43
2.Задължения към социалното осигуряване	27	23
3.Данъци	31	112
4.Застраховки	17	15
5.Гаранции	108	93
6.Други	805	385
Общо	1325	889

4. ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ ЗА 2008г.

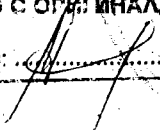
4.1. Приходи

Нетни приходи от продажби	Стойност
	в хил. лв.
I. Продажба на услуги в т.ч.:	
1.Наеми	1980
2. Оценки	1947
II. Други приходи, в т.ч.	33
1.Приходи от промяна в сч политика	535
2.Приходи от неустойки по наеми	80
3.Други	394
Общо	61
	2515

- Приходи от лихви в размер на 224х. лв.;
- Приходи от дивиденди -280х.лв.;
- Приходи от последващи оценки на активи – 542х.лв.

4.2. Разходи

ВЕРНО С ОРГИНАЛА:

Послус: 



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31.12.2008г.

4.2.1. Разходи за суровини и материали

№ по ред	Видове	хил. лв.	
		Стойност	
1	Енергийни продукти	220	
2	Вода	3	
3	Резервни части и окомплектовка	127	
4	Други разходи за суровини и материали	94	
	Обща сума на разходите за суровини и материали	444	

4.2.2. Разходи за външни услуги

№ по ред	Видове	хил. лв.	
		Стойност	
1	Застраховки	56	
2	Суми по граждански договори и хонорари	128	
3	Наеми	34	
4	Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	83	
5	Рекламни дейности	61	
6	Охрана	61	
7	Абонаментна поддръжка на активи	55	
8	Други външни услуги	224	
	Обща сума на разходите за външни услуги	702	

4.9.3. Разходи за персонала

Разходи за персонала		в хил. лв.
1.Разходи за заплати в т.ч.	Стойност	
обезщетения по чл.220,222,224	666	
2.Разходи за социално осигуряване	32	
	301	
Общо	967	

Начислените суми за компенсируеми неизползвани отпуски на персонала за 2008 г. възлизат на стойност 43х.лв. лева, а осигуровките върху тях са в размер на 8 х.лв. Съответно сумите за изразходваните средства върху неизползвания отпуск от 2007г. са както следва:

-изплатени суми отпуск и обезщетение по чл.224 от КТ -43х.лв

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:

Поглис:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31.12.2008г.

-осигуровки -8 х.лв

4.2.4. Други разходи

№ по ред	Видове	хил. лв.
		Стойност
1	Разходи за командировки	
2	ДДС -разликата до коеф.1	20
3	Разходи по съдебен спор	40
4	Такса битови отпадъци	50
5	Данък недвижим имот	152
6	Данъци и такси МПС	68
7	Данък в/у разходите чл.204, т.1 от ЗКПО	7
8	Данък в/у разходите чл.204, т.3 от ЗКПО	4
9	Други	28
		163
	Обща сума на другите разходи	531

5.Разходи за данъци върху печалбата. Финансовият резултат на дружеството за 2008год. преди данъчно преобразуване е счетоводна печалба 307х.лв., който съгласно разпоредбите на действащия ЗКПО е увеличен със 750х.лв. и намален с 1736 х.лв. Начислени са отсрочени данъчни пасиви в размер на 79х.лв.

6. Дивиденди. Съгласно Решение № 364 от 26.06.2007г. на СОС печалбата от 2007г., в размер на 956х.лв. е разпределена както следва:

- за фонд „Резервен” -96 х.лв.
- дивидент – 688х.лв.
- неразпределена печалба -172х.лв.

СЪСТАВИТЕЛ:

/Петя Маркова/

РЪКОВОДИТЕЛ:

/Александър Шопов/

гр. София

дата 31.03.2009г.

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА:

Поспис:

