

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД

за 2014 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.:	407	381	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	2 087	1 977
а) суровини и материали	124	116	а) услуги	2 087	1 977
б) външни услуги	283	265	2. Други приходи, в т.ч.:	398	638
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	757	696	-от продажба на ДМА	303	517
а) разходи за възнаграждения	570	522	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)	2 485	2 615
б) разходи за осигуровки	187	174	3. Други лихви и финансови приходи	793	307
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	214	218	Общо финансови приходи (3)	793	307
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.:	214	218	4.Извънредни приходи		5
- разходи за амортизация	191	218			
4. Други разходи, в т.ч.:	562	479			
- за данъци и такси	250	257			
-балансова стойност на продадените активи	188	175			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	1 940	1 774			
5. Разходи за лихви и други финансови разходи	31	222			
Общо финансови разходи (5)	31	222			
6. Печалба от обичайна дейност	1 307	926			
Общо разходи (1+2+3+4+5)	1 971	1 996	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4)	3 278	2 927
7. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)	1 307	931			
8. Изменения в отсрочените данъци	54	(23)			
9. Печалба (7-8)	1 253	954			
Всичко (Общо разходи +7)	3 278	2 927	Всичко (Общо приходи)	3 278	2 927

Дата на съставяне:
18.03.2015г.
гр.София

Съставител:
/Петя Маркова/

Ръководител:
/Анастас Тодоров/

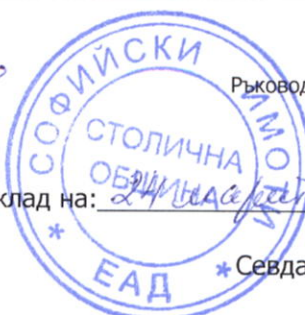
Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад на:

Регистрирани одитори:

Радка Боевска
Регистриран одитор

Севдалина Паскалева:

0605 Севдалина Паскалева
Регистриран одитор



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
към 31.12.2014 год.

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
a	1	2	a	1	2
A. Нетекущи (дълготрайни) активи			A. Собствен капитал		
I. Нематериални активи			I. Записан капитал	30 377	30 377
1. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	179	41	II. Резерв от последващи оценки	14 607	13 016
Общо за група I:	179	41	III. Резерви		
II. Дълготрайни материални активи			1. Законови резерви	807	807
1. Земи и сгради, в т. ч.:	33 945	31 213	2. Други резерви	3 821	31
- земи	22 379	21 957	Общо за група III:	4 628	838
- сгради	11 566	9 256	IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:		
2. Машины, производствено оборудване и апаратура	8	4	- неразпределена печалба	14 358	13 368
3. Съоръжения и други	378	341	- непокрита загуба	(1 677)	
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	236	138	Общо за група IV:	12 681	13 368
Общо за група II:	34 567	31 696	V. Текуща печалба (загуба)	1 253	954
III. Дългосрочни финансови активи			Общо за раздел A:	63 546	58 553
1. Акции и дялове в предприятия от група	2 151	2 151	Б. Провизии и сходни задължения		
2. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	13 848	13 848	1. Отсрочени данъци	511	452
3. Инвестиционни имоти	10 376	9 274	Общо за раздел Б:	511	452
Общо за група III:	26 375	25 273	В. Задължения		
Общо за раздел A:	61 121	57 010	1. Задължения към доставчици, в т. ч.:	34	25
Б. Текущи (краткотрайни) активи			до 1 година	34	25
I. Вземания			2. Други задължения, в т. ч.:	1 217	1 058
1. Вземания от клиенти и доставчици	329	212	до 1 година	1 217	1 058
2. Други вземания, в т.ч.:	1 196	1 014	- за дивидент	784	784
- присъдени вземания	620	524	- данъчни задължения	118	45
- вземания по съдебни спорове	335	399	- към персонала	89	66
Общо за група I:	1 525	1 226	- осигурителни задължения	31	26
II. Парични средства, в т. ч.:			Общо за раздел В, в т. ч.:	1 251	1 083
- в брой	11	4	до 1 година	1 251	1 083
- в безсрочни сметки (депозити)	2 705	1 893	Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:	90	64
Общо за група II:	2 716	1 897	- приходи за бъдещи периоди	90	64
Общо за раздел Б:	4 241	3 123			
В. Разходи за бъдещи периоди	36	19			
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	65 398	60 152	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	65 398	60 152

Дата на съставяне:

Съставител:

Ръководител:

18.03.2015г.

/Петя Маркова/

/Анастас Тодоров/

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад на:

Регистрирани одитори:

0270 Радка Боевска
Радка Боевска

Севдалина Паскалева:

0605 Севдалина Паскалева
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
01.01.2014г.-31.12.2014г.

хил.лв.

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	2 481	708	1 773	2 485	651	1 834
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		763	(763)		681	(681)
3. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	66	3	63	43	26	17
4. Платени и възстановени данъци върху печалбата			-		1	(1)
5. Други парични потоци от основна дейност	16	638	(622)	39	874	(835)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	2 563	2 112	451	2 567	2 233	334
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	366	5	361	938	13	925
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	366	5	361	938	13	925
В. Парични потоци от финансова дейност						
1. Плащания на задължения по лизингови договори		4	(4)		35	(35)
2. Други парични потоци от финансова дейност	11		11			-
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	11	4	7	-	35	(35)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	2 940	2 121	819	3 505	2 281	1 224
Д. Парични средства в началото на периода			1 897			673
Е. Парични средства в края на периода			2 716			1 897

Съставител:

/Петя Маркова/

18.03.2015г.

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад на:

Регистрирани одитори:

Ръководител :

/Анастас Тодоров/

Радка Боевска

Севдалина Паскалева:



0605 Севдалина Паскалева
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
за 2014год.

(хил. лв.)

Показатели	Записан капитал	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ		Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
			Законови	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а	1	2	3	4	5	6	7	8
1. Салдо в началото на отчетния период	30 377	13 016	807	31	13 368		954	58 553
2. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки								
3. Финансов резултат за текущия период							1 253	1 253
4. Други изменения в собствения капитал		1 591		3 790	990	(1 677)	(954)	3 740
5. Салдо към края на отчетния период	30 377	14 607	807	3 821	14 358	(1 677)	1 253	63 546
6. Собствен капитал към края на отчетния период	30 377	14 607	807	3 821	14 358	(1 677)	1 253	63 546

Дата на съставяне:

18.03.2015г.

Съставител:

/Петя Маркова/

Ръководител:

/Анастас Тодоров/

Финансов отчет, върху който е издаден одиторски доклад на: 24.03.2015г.
 Регистрирани одитори:

Радка Боевска

Севдалина Паскалева:

**СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ към 31.12.2014 г.
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД**

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)		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I. Дълготрайни материални активи													
1. Земи (терени)	21957	474	52	22379	0	0	22379	0	0	0	0	0	22379
2. Сгради и конструкции	10474	3746	666	13554	0	0	13554	1218	842	72	1988	1988	11566
3. Машини и оборудване	214	6	1	219	0	0	219	210	2	1	211	211	8
4. Съоръжения	238	170	0	408	0	0	408	100	71	0	171	171	237
5. Транспортни средства	1582	77	233	1426	0	0	1426	1507	126	233	1400	1400	26
6. Компютърно оборудване	78	8	4	82	0	0	82	71	14	4	81	81	1
7. Други дълготрайни материални активи	669	36	20	685	0	0	685	548	43	20	571	571	114
8. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	138	98		236			236						236
Обща сума I :	35350	4615	976	38989	0	0	38989	3654	1098	330	4422	4422	34567
II. Дълготрайни нематериални активи													
1. Права върху собственост	136	0	0	136	0	0	136	98	18	0	116	116	20
2. Програмни продукти	46	1	1	46	0	0	46	44	3	1	46	46	0
3. Други дълготрайни нематериални активи	1	306	0	307	0	0	307	0	148	0	148	148	159
Общо сума II:	183	307	1	489	0	0	489	142	169	1	310	310	179
III. Дългосрочни финансови активи (без дългосрочни вземания)													
1. Дялове и участия в т.ч.:	15999	0	0	15999	0	0	15999	0	0	0	0	0	15999
- дъщерни предприятия	2151	0	0	2151	0	0	2151	0	0	0	0	0	2151
- асоциирани предприятия	13848	0	0	13848	0	0	13848	0	0	0	0	0	13848
2. Инвестиционни имоти	9274	402	0	9676	723	23	10376	0	0	0	0	0	10376
Обща сума III:	25273	402	0	25675	723	23	26375	0	0	0	0	0	26375
Общ сбор (I+II+III+IV):	60806	5324	977	65153	723	23	65853	3796	1267	331	4732	4732	61121

Съставител:

/ Петя Маркова/



Ръководител:

/Анастас Тодоров/

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София

за 2014 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. С решение № 449 по протокол № 65 от 10.07.2014 г. на СОС е променено седалището и адресът на управление на фирмата на ул. „Ген. Й. В. Гурко” № 12, ет.6, гр.София. Промяната е вписана в търговския регистър на Агенция по вписванията /ТР на АВ/ на 28.07.2014г. До тази дата адресът на управление на дружеството е гр.София, ул. ”Московска” №15.

Регистрираният предмет на дейност е стопанисване и управление на движими и недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиционни проучвания и експертизи на инвестиционни проекти, участие в общински инвестиционни проекти.

Капиталът на дружеството е в размер на 30 377 102 лева и се състои от 30 377 102 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 № 416 по протокол № 64 от 26.06.2014г. на СОС е избран временно нов член на Съвета на директорите на „Софийски имоти” ЕАД – Анастас Христов Тодоров на мястото на освободената Ирена Добрева Петрунова-Дамянова. Промяната в състава на Съвета на директорите е вписана в търговския регистър на Агенция по вписванията /ТР на АВ/ на 28.07.2014г.

На 09.07.2014г. в Агенция по вписванията по партидата на „Софийски имоти” ЕАД, ЕИК 831835134 е извършена промяна в представителството на дружеството като за Изпълнителен директор на дружеството е избран Добромир Личев Бориславов.

С решение № 778 по протокол № 72 от 04.12.2014 г. на СОС, след утвърждаване на резултатите от проведен публичен подбор, за член на Съвета на директорите е избран Анастас Христов Тодоров.

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

В изпълнение на Решение №502 по Протокол №66 от 24.07.2014 г. и Решение № 574 по Протокол №67 от 11.09.2014г. на СОС е осъществена процедура за вливане, по смисъла на чл.262 от Търговския закон /ТЗ/, на „Галатя 2002” ЕАД (100 % собственост на Столична Община), ЕИК 130985843 в „Софийски имоти” ЕАД, което става универсален правоприменик на „Галатя 2002” ЕАД. На основание чл.262у, ал.2 от ТЗ не е извършено увеличение на капитала на приемащото дружество „Софийски имоти”ЕАД. Преобразуването е вписано в ТР на АВ на 01.12.2014г.

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти” ЕАД през 2014г. е 35 човека, от които:

- Ръководители – 6ч.;
 - Специалисти-16ч.;
 - Техници и други приложни специалисти-1ч.;
 - Помощен административен персонал – 5ч.;
 - Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната-1ч.
 - Квалифицирани работници – 1ч.;
 - Машинни оператори и монтажници-2ч.;
- Професии, неизискващи специална квалификация - 3ч.

II. ОСНОВА 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 2014г. е изготвен съобразно следната нормативна база:

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

Отчетният период за изготвяне на финансовия отчет е 01.01.2014г. – 31.12.2014г. Представена е сравнителна информация за предходния период. Финансовият отчет е изготвен в хиляди левове и всички оповестени суми са в хиляди левове, освен ако изрично не е посочено друго.

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.

III. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

През 2014 година не са настъпили промени в счетоводната 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 или друга стойност, като това е оповестено на съответните места.

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

2. Дефиниция и оценка на елементите във финансовите отчети

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

Активите, пасивите и собствения капитал се посочват по балансова стойност, т.е. като разлика между отчетната им стойност и коректива, отнасящ се за тази стойност (с изкл. на инвестиционните имоти). Не се допуска компенсиране на активи и пасиви, освен ако това се изисква или е разрешено с друг счетоводен стандарт. Компенсирането на приходи и разходи също не се допуска, освен ако това се изисква или е разрешено с друг счетоводен стандарт или приходите и разходите са свързани с една и съща операция и резултатът от нея не е съществен.

2.1. Нетекущи (дълготрайни) активи

Първоначално всеки ДМА и НДА, в зависимост от начина на придобиване, се оценява:

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

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 за разходи 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 нематериален дълготраен актив.

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 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.

Амортизациите на дълготрайните материални и нематериални активи се осъществяват съгласно СС 4 – Отчитане на амортизациите. Дружеството използва линейния метод на амортизация. Амортизируемата стойност на активите е равна на отчетната им стойност, когато остатъчната им стойност е несъществена. По групи активи за 2014 г. се прилагат следните амортизационни норми:

Дълготрайни материални активи:	Счетоводни норми.
❖ Сгради и конструкции	от 1,5% до 50 %
❖ Съоръжения	4 %
❖ Машини и оборудване	30 %
❖ Автомобили	15 %
❖ Компютърно оборудване	50 %
❖ Обзавеждане и трайни активи	15%
❖ Всички други амортизируеми активи	15 %
Дълготрайни нематериални активи:	
❖ Интелектуална собственост	15 %
❖ Софтуер	50 %
❖ Други	-съобразно договорните
отношения или законовите задължения, но не повече от 15%.	

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

При отписване на дълготрайни активи:

- в случай на продажба - с разликата между нетния приход и балансовата стойност на актива се формира финансов резултат;
- в случай на апорт – с разликата между оценката по чл.72 от ТЗ и балансовата стойност се отчита финансов приход или разход.
- преоценъчният резерв на отписаните ДА се отчита като неразпределена печалба от минали години.

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 персоналът плаща наем по пазарни цени;
- в) използване за социални нужди;
- г) използване за производство на продукция или оказване на услуги;
- д) доставка на материали, стоки или услуги;
- е) продажба в рамките на икономическата дейност на дружеството.

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване, увеличена с направените допълнителни разходи, свързани с това. При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот, той се завежда със стойност, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.

Инвестиционните имоти се оценяват последващо по модела на справедливата стойност, при който в края на отчетния период всички инвестиционни имоти се оценяват по справедливата им стойност. Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в текущите приходи или разходи за периода, през който възниква.

2.3. Дългосрочни финансови активи.

Инвестициите 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.

2.4. 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;
- вземания, погасени по давност, за които няма иницирано съдебно производство, се отписват от активите на дружеството и се отчитат задбалансово.

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 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.

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 .

2.6. Основен капитал и резерви

Основният капитал се представя по неговата номинална стойност и в съответствие с актуалната му съдебна регистрация.

Законовите резерви се формират от Решенията на Столичен общински съвет чрез отчисления от печалбата.

Като преоценъчен резерв в баланса на дружеството се представя 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.

2.7. Приходи и разходи

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.

2.8.Отпуски и пенсионни фондове

Създават се провизии на неизползваните отпуски от служителите. В дружеството не съществува практика на провизиране на средства за пенсионноосигурителни фондове.

2.9. Коригирането на фундаментални грешки и промяната в счетоводната политика се извършва съгласно СС №8, като се прилага препоръчителният метод.

2.10. Данъци от печалбата

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

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 2014 г. е 10% (2013 г.: 10%).

IV. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2014 год.

1. Счетоводен баланс към 31.12.2014г.

1.1.Нетекущи активи

1.1.1. Нематериални дълготрайни активи (НДА)

В ХИЛ.ЛВ.

	Права върху интелектуална собственост	Програмни продукти	Други	ОБЩО НДА
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01.2014г.	136	46	1	183
Постъпили	0	1	306	307
Излезли	0	1	0	1
Салдо към 31.12.2014г.	136	46	307	489
Натрупана амортизация				
Салдо към 01.01.2014г.	98	44	0	142
Нач.амортизация за периода	18	3	148	169
Амортизация на излезлите	0	1	0	1
Салдо към 31.12.2014г.	116	46	148	310
Балансова стойност към 31.12.2014г.	20	0	159	179

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД ЗА 2014г.

Нематериалните дълготрайни активи, постъпили във връзка с придобиване имуществото на „Галатя 2002” ЕАД вследствие на вливането му в „Софийски имоти” ЕАД, са на стойност 307 хил.лв.

Начислената амортизация за периода включва натрупаната до 01.12.2014г. амортизация на нематериалните дълготрайни активи, придобити от вливането на „Галатя 2002” ЕАД, на стойност 149 хил.лв.

Отчетната стойност на напълно амортизираните НДА възлиза на 62 хил. лв., като това са програмни продукти – 45 хил. лв. и права върху интелектуална собственост – 17 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	Други	ДМА в процес на изграждане.	ОБЩО ДМА
Отчетна стойност								
Салдо към 01.01.2014г.	21957	10474	214	238	1582	747	138	35350
Постъпили	474	3746	6	170	77	44	98	4615
Излезли	52	666	1	0	233	24	0	976
Салдо към 31.12.2014г.	22379	13554	219	408	1426	767	236	38989
Натрупана амортизация								
Салдо към 01.01.2014г.		1218	210	100	1507	619		3654
Нач.амортизация за периода		842	2	71	126	57		1098
Амортизация на излезлите		72	1	0	233	24		330
Салдо към 31.12.2014г.		1988	211	171	1400	652		4422
Балансова стойност към 31.12.2014г.	22379	11566	8	237	26	115	236	34567

Материалните дълготрайни активи, постъпили във връзка с приемане на имуществото на „Галатя 2002” ЕАД вследствие на вливането му в „Софийски имоти” ЕАД, са на стойност 4 341 хил.лв.

Начислената амортизация за периода включва натрупаната до 01.12.2014г. амортизация на дълготрайните материални активи, приети от „Галатя 2002” ЕАД, на стойност 916 хил.лв.

Във връзка с определените в счетоводната политика критерии за инвестиционни имоти, през отчетния период, сгради с обща балансова стойност 402 хил.лв. са прекласифицирани като инвестиционни имоти. Разходи за амортизация в размер на 7 хил.лв. са отчетени за имоти, които към 31.12.2014 г. са представени в ГФО като дългосрочни финансови активи, оценени по справедлива стойност.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА възлиза на 1966 хил.лв., в т.ч. по групи активи:

ДМА	Отчетна стойност
❖ Сгради и конструкции	28 хил.лв.
❖ Съоръжения	4 хил.лв.
❖ Машини и оборудване	190 хил.лв.
❖ Автомобили	1160 хил.лв.
❖ Компютърно оборудване	72 хил.лв.
❖ Обзавеждане и трайни активи	371 хил.лв.
❖ Всички други амортизируеми активи	141 хил.лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД ЗА 2014г.

С решение № 693 по Протокол №70 от 23.10.2014г. на Столичен Общински Съвет е гласувано решение, с което се намалява капитала на дружеството с недвижими имоти (или идеални части от имоти), върху които не могат да се упражняват правата на собственост.

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

В счетоводните регистри на „Софийски имоти” ЕАД се водят на отчет недвижими имоти / или ид. части от имоти/, които дружеството не владее реално и не може да използва в дейността си, но не са отписани от счетоводните сметки, т.к. за тях е предвидена процедура за изваждането им от капитала с Решение № 693 по Протокол №70 от 23.10.2014г. на СОС, която не е реализирана към 31.12.2014г. Това са земи и сгради, както следва:

- Земи с балансова стойност – 2 580 хил. лв.;
- Сгради с балансова стойност – 1 757 хил. лв.;
- Дълготрайни материални активи в процес на изграждане – 12 хил.лв.

След датата на Решение № 693 по Протокол №70 от 23.10.2014г. на СОС са извършени приватизационни сделки от СОАП за имоти на дружеството с обща балансова стойност – 122 хил. лв., от които:

- Земи с балансова стойност – 24 хил. лв.;
- Сгради с балансова стойност – 98 хил. лв.

Имотите не са отписани от счетоводните регистри, т.к. за тях следва да се приложи процедура за намаляване на капитала чрез изваждане на недвижимите имоти от списъка на ДМА на дружеството.

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

- Земи с балансова стойност – 490 хил. лв.;
- Сгради с балансова стойност – 7 хил. лв.

През 2014г. са извършени следните разходи за придобиване:

- За реконструкция на магазин „Средец”, ул.”Леге” № 7 – 21 хил.лв.;
- За изпълнение на проекта „Възстановяване и обновяване на парк „Възраждане” – 15 хил.лв.

Размерът на разходите за придобиване, постъпили в резултат на вливането на „Галатя 2002” ЕАД – 61 хил.лв.

Дружеството няма заложен дълготрайни материални активи към 31.12.2014 г.

1.1.3. 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.

1.1.3.1. Акции и дялове в предприятия в група (дъщерни)

В ХИЛ. ЛВ.

Търговско дружество	31.12.2014 г.		31.12.2013 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 и дялове в асоциирани предприятия и други

В ХИЛ. ЛВ.

Търговско дружество	31.12.2014 г.		31.12.2013 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
I. Асоциирани предприятия		12 337		12 337
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"	34.05	3285	34.05	3285
4. "София Сити Къмпани" АД	34	6256	34	6256
II. Други предприятия		1511		1511
1. "Общинска банка" АД	3.466	1508	3.466	1508
2. "Холдинг Света София" АД	0.19	3	0.19	3
ОБЩО:		13848		13848

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

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

Към 31.12.2014 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. Инвестиционни имоти

В резултат от проведените конкурси за отдаване на обекти под наем, през отчетната 2014г., сгради на обща стойност 402 хил. лв., са прекласифицирани и представени като инвестиционни имоти, в съответствие с утвърдените критерии в счетоводната политика.

През годината е извършена преоценка на инвестиционните имоти в съответствие с изискванията на СС 40 – Инвестиционни имоти и избрания модел за последваща оценка – справедлива стойност. В резултат е призната промяна в балансовата стойност на активите, както следва:

- увеличение - 723 хил. лв., представено като текущ финансов приход;
- намаление - 23 хил. лв., представено като текущ финансов разход.

1.2. Текущи активи

1.2.1. Вземания.

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

В ХИЛ. ЛВ.

Вземания	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
I. Вземания от клиенти, доставчици, в т.ч.:	329	212
1. Вземания от клиенти	325	181
<i>Обезценка на вземания от клиенти</i>	31	7
Балансова стойност на вземания от клиенти	294	174
2. Вземания по предоставени аванси	24	28
3. Вземания от гаранции към доставчици	9	9
4. Вземания от доставчици	2	1
II. Други вземания, в т.ч.:	1196	1014
1. Присъдени вземания	665	568
<i>Обезценка на присъдените вземания</i>	45	44
Балансова стойност на присъдените вземания	620	524
2. Вземания по съдебни спорове	377	443
<i>Обезценка на вземанията по съдебни спорове</i>	42	45
Балансова стойност на вземанията по съдебни спорове	335	399
3. Вземания от свързани лица	212	49
<i>Обезценка</i>	12	12
Балансова стойност	200	37
4. Данъчни вземания	28	25
5. Вземания от асоциирани предприятия	229	229
<i>Обезценка</i>	229	229
Балансова стойност	-	-
6. Други вземания	13	29
Общо	1525	1226

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 2014 г. е направена обезценка на вземанията от клиенти в размер на 24 хил. лв., отчетена като текущ разход за дейността на дружеството. Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски и други вземания (съдебни и присъдени) са с изтекъл срок на плащане и с оценка на кредитния риск от несъбираемост в общ размер възлизащ на 444 хил.лв, разпределена както следва:

- с оценка за вероятна несъбираемост на вземания от клиенти в размер на - 24 хил.лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2014г.

- с оценка за вероятна несъбираемост на вземания по съдебни спорове и присъдени вземания в размер на 420 хил.лв;

Вземанията от свързани лица са основно вземания от едноличния собственик на дружеството и са възникнали на следните основания:

1. Договор за изготвяне на оценки – балансова стойност – 2 хил.лв.
2. Разпоредби на НПОРИМДЕРДТСО, обявени от ВАС за незаконосъобразни - балансова стойност – 12 хил.лв.;
3. Начислен данък дивидент за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба – 23 хил.лв.;
4. Стойността на недвижим имот, включен в капитала на „Галатя 2002“ ЕАД, продаден от СОАП – 149 хил.лв.
5. Платени от „Галатя 2002“ ЕАД местни данъци и такси за имот, собственост на Столична община., предоставен на „Галатя 2002“ ЕАД за управление и стопанисване – 14 хил.лв,

Столична община не потвърждава посочените вземания.

1.2.2. Парични средства

В ХИЛ. ЛВ.

	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
1. Парични средства в лева:	2715	1897
- в брой	10	4
- в разплащателни сметки	171	65
- в депозитни сметки	2534	1828
2. Парични средства в чуждестранна валута:	1	0
- в брой (евро и щатски долари)	1	0
ОБЩО:	2716	1897

Размерът на блокираните парични средства е 124 хил. лв., от които:

-78 хил.лв., представляващи остатък над гарантирания размер парични средства, средства в „Корпоративна Търговска Банка“ АД (с отнет лиценз), неизплатени от Фонда за гарантиране на влоговете в банки.

-46 хил.лв са депозити, внесени като гаранция за добро управление по чл.240, ал.1 от ТЗ от членовете на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД и „Галатя 2002“ ЕАД.

Валутен курс към 31.12.2014г., използван за преизчисляване на паричните наличности в чуждестранна валута:

1.За 1 евро – 1,95583 лева;

2.За 1 щатски долар – 1,60841 лева.

Дружеството няма други блокирани парични средства и парични еквиваленти.

1.3. Собствен капитал

1.3.1 Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

С Решение №693 по Протокол №70 от 23.10.2014г. Столичен общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 16 171 433,08 лв. (шестнадесет милиона сто седемдесет и една хиляди четиристотин тридесет и три лева и 08 ст.) и утвърждава капитал на дружеството в размер на 14 205 668,92лв. (четиринадесет милиона двеста и пет

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД ЗА 2014г.

хиляди шестстотин шестдесет и осем лева и 92 ст.), разпределен в 14 205 669 (четиринадесет милиона двеста и пет хиляди шестстотин шестдесет и девет) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Към 31.12.2014 г. решението за намаляване на капитала не е вписано в ТР на АВ и промяната на капитала не е отразена във финансовите отчети на дружеството.

1.3.2. Като преоценъчен резерв в баланса на дружеството е представен резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедлива стойност на част от притежаваните от дружеството дълготрайни материални активи.

Във връзка с балансовото отписване на преоценени активи, през 2014 г. е отписан преоценъчен резерв в размер на 36 хил.лв., като е прехвърлен към неразпределената печалба от минали години.

Увеличението на преоценъчния резерв в размер на 1 627 хил.лв. е в резултат на включен преоценъчен резерв от вливане на „Галатя 2002” ЕАД в „Софийски имоти” ЕАД.

1.3.3. Други резерви

През 2014г. стойността на „Други резерви” е увеличена със записания капитал на „Галатя 2002”ЕАД в размер на 3 693 хил. лв. в резултат на осъществено вливане на основание чл.262у, ал.2 от ТЗ и с балансовата стойност на имот, заприходен в активите на дружеството, във връзка с възстановяване на неговото владение – 97 хил.лв.

1.4.Задължения

Задълженията са оценени по стойността на тяхното възникване.

Задължения към доставчици, персонал и осигурителни задължения свързани с тях към 31.12.2014 г. са текущи и са погасени към датата на съставяне на отчета.

ХИЛ.ЛВ.		
Задължения	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
I. Задължения към доставчици	34	25
II. Други задължения:	1217	1058
1. Дивидент	784	784
2. Гаранции по договори за наем	176	95
3. Данъци и такси	118	45
4. Задължения към персонала, в т.ч	89	66
-по неизползвани отпуски	45	38
5. Задължения към социалното осигуряване	31	26
6. Застраховки	16	8
7. Други	3	34
Общо	1257	1083

2. Отчет за приходите и разходите за 2014г.

2.1. Приходи

В ХИЛ.ЛВ.

№	Приходи	2014г.	2013г.
I.	Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	2087	1977
1	Наеми и обезщетения за ползване	2082	1972
2	Продажба на конкурсни документи	4	4
3	Оценки	1	1
II.	Други приходи, в т.ч. :	398	638
1	Приходи от продажба на ДМА	303	517
2	Приходи от неустойки по договори за наем	60	62
3	Приходи от съдебни спорове	16	32
4	Усвоени депозити	7	4
5	Други	12	23
III.	Финансови приходи, в т.ч.:	793	307
1	Приходи от последващи оценки на инвестиционни имоти	723	264
2	Приходи от лихви	70	43
IV.	Извънредни приходи, в т.ч.:	-	5
1	Обезщетения от застраховки	-	5
	Общо	3278	2927

2.2. Разходи

2.2.1. Разходи за суровини и материали

ХИЛ. ЛВ.

№	Разходи	2014г.	2013г.
1	Енергийни продукти	93	89
2	Вода	3	3
3	Резервни части и окомплектовка	27	23
4	Други разходи	1	1
	Обща сума на разходите за суровини и материали	124	116

2.2.2. Разходи за външни услуги

ХИЛ. ЛВ.

№	Разходи	2014г.	2013г.
1	Поддръжка на активи	71	66
2	Суми по граждански договори	56	58
3	Охрана на обекти	39	41
4	Консултантски дейности	36	23
5	Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	33	27
6	Застраховки	15	19
7	Други разходи	33	31
	Обща сума на разходите за външни услуги	283	265

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД ЗА 2014г.

2.2.3. Разходи за персонала

в хил. лв.

№	Разходи за персонала	2014г.	2013г.
1	Разходи за заплати	570	522
2	Разходи за социално осигуряване	187	174
	Общо	757	696

Начислените суми за **компенсируеми неизползвани отпуски** на персонала за 2014 г. възлизат на стойност 18 хил. лв., а осигуровките върху тях са в размер на 3 хил.лв. Съответно сумите за изразходвани средства от неизползвания отпуск, начислен предходни периоди, са както следва:

- изплатени суми за отпуск и обезщетение по чл. 224 от КТ - 10 хил.лв.;
- осигуровки - 2 хил.лв.

2.2.4. Други разходи

хил. лв.

№	Разходи	2014г.	2013г.
1	Балансова стойност на продадените активи	188	175
2	Такса битови отпадъци	148	142
3	Данък недвижими имоти	92	106
4	Разходи по съдебен спор	71	13
5	ДДС - разликата до коеф.1	11	13
6	Брак и ликвидация на ДМА	33	13
7	Данъци върху разходите по чл.204 от ЗКПО	6	5
8	Данъци и такси МПС	2	3
9	Командировки	2	
10	Други разходи	9	9
	Общо:	562	479

2.2.5. Разходи за данъци върху печалбата.

Финансовият резултат на дружеството за 2014 г., преди данъчно преобразуване, е счетоводна печалба в размер на 1 307 хил. лв., който съгласно разпоредбите на действащия ЗКПО, е увеличен с 656 хил.лв. и намален с 1 152 хил.лв.

Данъчният ефект от приходите и разходите, които не се признават за данъчни цели в годината на начисляване, през 2014 г., е както следва:

в хил.лв.

№	Основание	Активи по отсрочени данъци	Пасиви по отсрочени данъци
1	Разлика между данъчни и счетоводни амортизации		3
2	Разлика между приходи и разходи от преценка на инвестиционни имоти		70
3	Задължения погасени по давност	16	
4	Разходи от обезценка на вземания	2	
5	Разлика между непризнати и признати разходи по неизползвани отпуски	1	
	ОБЩО	19	73
	Изменения в отсрочените данъци за 2014г.		54

3.Отчет за собствения капитал

През отчетната 2014г. са направени следните изменения в собствения капитал:

- увеличение с размера на отчетената балансова печалба за 2014г. – 1 253 хил.лв.;
- увеличение по перо „Други резерви“ със записания капитал на „Галатя 2002“ ЕАД – 3 693 хил.лв. и с балансовата стойност на имот, заприходен в активите на дружеството, във връзка с възстановяване на неговото владение – 97 хил.лв. Имотът е отписан в предходен отчетен период, за сметка на „Други резерви“;
- увеличение на преоценъчния резерв на „Софийски имоти“ ЕАД с този на „Галатя 2002“ ЕАД – 1 627 хил.лв. и намаление с 36 хил.лв. на отписаните активи;
- намаление в размер на 1 677 хил.лв. – непокрытата загуба на „Галатя 2002“ ЕАД.

V. 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/, дружествата посочени в т.1.1.3.2. I и ключов управленски персонал.

През 2014 г. са извършени следните сделки със свързани лица, като не са прилагани специални условия:

ХИЛ.ЛВ.		
Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Неуредени разчети- балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	11	
- Наеми по договор за наем със „Заводпроект“ ЕООД	11	
2.Вземания от Столична община:		200
- договор за изготвяне на оценки		2
-по разпоредби на НПОРИМДЕРДТС		12
- данък дивидент		23
-балансиова стойност на недвижим имот, продаден от СОАП		149
- местни данъци и такси		14
3. Задължения		784
- за дивидент		784

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

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

№	Разходи	2014г.	2013г.
	<i>Краткосрочни възнаграждения:</i>		
1	Възнаграждения по договори за управление	82	63
2	Разходи за социални осигуровки	12	7
	Общо краткосрочни възнаграждения	94	70

2. Съдебни дела, по които “Софийски имоти” ЕАД е страна през отчетната 2014г.

През 2014г. „Софийски имоти” ЕАД е страна по следните съдебни производства:

Граждански дела - 55 бр., в т.ч.:

1.	Съдебни дела, с вещноправен характер, неприключили с влязло в сила съдебно решение	23 броя
2.	Съдебни дела, с облигационен характер, неприключили с влязло в сила съдебно решение	14 броя
3	Съдебни дела, за установяване на престъпно обстоятелство, неприключили с влязло в сила съдебно решение.	1 брой
4	Съдебни дела, с трудовоправен характер, неприключили с влязло в сила съдебно решение.	4 броя
5.	Съдебни дела, с приключила съдебна процедура.	13 броя

Административни дела - 10 бр., в т.ч.:

1.	Съдебни дела, с висящо производство.	6 броя
2	Съдебни дела, с влезли в сила съдебни актове.	4 броя

Заповедни производства – 10 бр.

Изпълнителни дела – 43 бр. висящи производства, от които образуваните през 2014г. са 12 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. В голяма степен те касаят реституционни претенции на трети лица към недвижими имоти на дружеството и са с произход от преди повече от 10 год.

Към датата на годишния финансов отчет - 31.12.2014г., за тях не може да бъде определено текущо задължение поради неокончателния етап в тяхното развитие, както и да се направи надеждна приблизителна оценка на разходите, които биха били нужни за уреждане на задължението. В тази връзка и предвид критериите, изискуеми от т. 4 на СС 37 - Провизии, условни задължения и условни активи, няма признати провизии.

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

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

ХИЛ.ЛВ.		
Услуга	2014 г.	2013 г.
Независим финансов одит	10	10

4. Събития след края на отчетния период

На 28.01.2015г. е сключен договор между „Софийски имоти“ ЕАД и „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД за проектно финансиране чрез предоставяне на заем в размер на 1 742 060 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 срещу уговорени в договора обезпечения.

Не са възникнали други събития 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 2014 година.

Финансовият отчет за 2014 година на дружеството (включително сравнителната информация) е подписан от Изпълнителния директор на дружеството на 18.03.2015 г. и е приет и одобрен от Съвета на Директорите с протокол № 28 / 20.03 2015 година

гр. София

СЪСТАВИТЕЛ:


/Петя Маркова/

РЪКОВОДИТЕЛ:


/Анастас Тодоров/
