

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София
за 2013 година

I. УЧРЕДЯВАНЕ И РЕГИСТРАЦИЯ

„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. „Московска” № 15.

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 (един) лев всяка. Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

С решение №1 по протокол №211/21.02.2013 г. на Съвета на директорите на „Софийски имоти” ЕАД е извършена промяна в представителството на дружеството като за Изпълнителен директор е избрана Полина Василева Витанова, на мястото на освободения в качеството му на изпълнителен член Диян Сенков Цветков. Промяната е вписана в търговския регистър на Агенция по вписванията по партидата на „Софийски имоти” ЕАД, ЕИК 831835134 на 28.02.2013 г. С решение № 96 по протокол № 35 /28.02.2013 г. Столичният общински съвет освобождава Диян Сенков Цветков в качеството му на член на Съвета на директорите на „Софийски имоти” ЕАД.

На основание решение № 333 от 27.06.2013 г. на Столичния общински съвет и решение на Съвета на директорите от 03.07.2013 г., в търговския регистър на Агенция по вписванията по партидата на „Софийски имоти” ЕАД, ЕИК 831835134, на 10.07.2013 г. е вписан нов състав на Съвета на директорите на дружеството, състоящ се от: Ирена Добрева Петрунова-Дамянова – Изпълнителен директор, Полина Василева Витанова и Добромир Личев Бориславов - членове на Съвета на директорите.

II.ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА И УПРАВЛЕНИЕ

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

1.Общото събрание на акционерите.

2. Съветът на директорите.

Организационната структура позволява изграждането на оптимална информационна система и бърз и качествен обмен на информация.

Общото събрание на дружеството е Столичен общински съвет, който има възможността да участва пряко в управлението и контрола, както и да възлага конкретни задачи, свързани с нуждите на града.

Съветът на директорите планира и контролира цялостната дейност, 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 директорите функции, представлява дружеството, организира текущата дейност, осъществява оперативното ръководство, организира стопанисването на имуществото.

В дружеството работят специалисти с дългогодишен опит в работата с инвестиционни проекти и недвижими имоти. Средносписъчният състав на персонала през 2013 г. е 34 служители.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

„Софийски имоти“ ЕАД притежава акции и дялове в други търговски дружества, както следва:

Търговско дружество	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията в хил.лв
1."Лабело" ЕООД	100	2151
2."София Сити Къмпани " АД	34	6256
3.ПФК "Славия"	34.05	3285
4"Парк Мария Луиза " АД	41.96	2187
5."Общинска банка " АД	3.466	1508
6."Търговска верига София " АД	48.75	609
7."Холдинг Света София " АД	0.19	3
ОБЩО:		15999

III. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА.

Основната дейност на „Софийски имоти“ ЕАД съгласно устава е: управление и стопанисване на недвижими имоти, инвестиционни проучвания и експертизи на инвестиционни проекти, участие в общински инвестиционни проекти.

Развитието на дружеството е пряк резултат от политиките, програмите и решенията на едноличния собственик на капитала – Столична община. Вземите решения от Столичен общински съвет обуславят характера и определят насоките на развитие на дейността на дружеството.

През 2013 г. „Софийски имоти“ ЕАД осъществява следните дейности:

- отдава под наем недвижими имоти, собственост на дружеството или предоставени за стопанисване и управление от Столична община;
- извършва продажби на собствени недвижими имоти, в изпълнение на решения на Столичния общински съвет;
- изготвя оценки на материални активи, които се извършват на основата на задание от страна на Столична община;
- изпълнява инвестиционни проекти и програми по възлагане от Столична община.

През изминалата година дружеството изпълнява своята стопанска дейност в неблагоприятни икономически условия:

- Променлива пазарна среда в резултат от последиците от финансово - икономическата криза, която влияе при осъществяване на стопанска дейност в страната;
- Стагнация на пазара на недвижими имоти;
- Ограничено търсене на имоти за наемане.

Върху регулярните приходи на търговското дружество оказват влияние стратегически и оперативни решения на Столичния общински съвет в качеството му на Общо събрание на „Софийски имоти“ ЕАД, като част от бързо ликвидните имоти на дружеството се включват в приватизационната програма на СОАП. Това води до нереализиране на прогнозираните приходи от наеми и/или продажбата на съответните имоти и декапитализира дружеството.

IV. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. Финансов резултат

Въпреки неблагоприятните икономически условия, „Софийски имоти“ ЕАД реализира положителен финансов резултат през 2013 г. Вследствие на предприетите редица мерки за преодоляване на съществуващите проблеми и трудности, дружеството запази добрите резултати от 2012 г., но и да постигне съществено увеличение на печалбата. Финансовият резултат преди данъчно облагане е увеличен с 265 хил.лв., което е с 40 % повече спрямо предходната година.

Балансовата печалба на „Софийски имоти“ ЕАД е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	2013г.			2012г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	2615	1774	841	2935	2588	347
2. От финансова дейност	307	222	85	330	11	319
3. Извънредни приходи и разходи	5		5			
4. Финансов резултат	931			666		
5. Промени в отсрочените данъци	(23)			68		
6. Балансова печалба	954			598		

Дружеството бележи значителен ръст по отношение на резултатите от оперативна дейност. **Печалбата от дейността през 2013 г. е повишена с 494 хил. лв. или 142 % повече спрямо 2012 г.**

А. Приходи

В динамика приходите на „Софийски имоти“ ЕАД са следните:

Приходи	2013г.	2012г.	Изменение	
	стойност в хил.лв.	стойност в хил.лв.	стойност в хил.лв.	в %

1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	1977	1773	204	12
- приходи от наеми	1972	1767	205	12
2. Други приходи, в т. ч.:	638	1162	-524	-45
- приходи от продажба на ДМА	517	1069	-552	-52
3. Финансови приходи	307	330	-23	-7
4. Извънредни приходи	5		5	
Общо	2927	3265	-338	-10

Анализът на приходните позиции показва, че въпреки нестабилната икономическа среда през 2013 г. е постигнат прираст от 12 % в приходите от отдаване на имоти под наем, което е с 205 хил. лв. повече от реализираните през 2012 г.

В края на 2013 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 129 бр. действащи договори за наем или споразумения за ползване, от които 120 бр. за имоти, собственост на дружеството и 9 бр. за имоти, предоставени за стопанисване от Столична община.

През отчетната година са прекратени 16 бр. договора за наем, като са сключени 18 бр. нови, въз основа на проведена конкурсна процедура за избор на наемател по реда на „Наредбата за реда за учредяване на търговски дружества и упражняване на правата на Столична община в търговските дружества”

Общата стойност на наемите по новите договори е 25 хил.лв. месечно, без ДДС, в т.ч. 13 хил.лв. – от имоти, собственост на дружеството и 11 хил.лв. – от имоти, предоставени за стопанисване и управление на “Софийски имоти” ЕАД.

През 2013 г. е отчетено слабо намаление в приходната част като цяло, което в голяма степен е резултат от намалените приходи от продажба на ДМА - 52% по-малко спрямо 2012 г.

„Софийски имоти” ЕАД осъществява продажби на недвижими имоти, единствено в изпълнение на решения на Столичен общински съвет, които за 2013 г. са следните:

- Решение № 513 по протокол № 95/28.07.2011 г. на СОС за продажба на дяловете на дружеството в съсобствени имоти. Поради нереализиране на сделки

на съсобственици през 2013 г., предстои утвърждаване от Столичния общински съвет на подготвена тръжна документация за продажба чрез търг с явно наддаване на трети лица, при спазване на процедурата по чл. 33 от Закона за собствеността, чрез повторно отправяне на покана за изкупуване на съсобствения дял от другия съсобственик.

- Решение № 420 по протокол № 21/19.07.2012 г. на СОС, по което са организирани 10 бр. търгове за продажба на собствени имоти на дружеството, от които са проведени 4 бр. търгове с явно наддаване. Реализирани са 5 бр. сделки за продажба с нотариален акт, от които 1 бр. от проведен търг с явно наддаване през 2012 г.

С цел оптимизиране на маркетинга на предоставяните от дружеството услуги - продажба или отдаване под наем на имоти, се осъществява поддържане на актуални данни в новосъздадения интернет сайт на дружеството (www.sofimoti.bg), в който се анонсират новини за актуалните конкурси за отдаване на имоти под наем, търгове за продажба на имоти и друга полезна информация. Продължава работата по въвеждане на добри практики, които оптимизират системата за управление и контрол на информацията, свързана с притежаваните имоти и сключените договори за наем.

През 2013 г., са осъществени ефективни мерки за увеличаване събираемостта на вземанията от нередовните наематели. Значително е повишено нивото на текущата събираемост, в резултат на разработената вътрешна технология.

Б. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти“ ЕАД са както следва:

Разходи	2013г.	2012г.	Изменение	
	стойност в хил.лв.	стойност в хил.лв.	стойност в хил.лв.	в %
I. Разходи за оперативна дейност	1774	2588	-814	-31
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	381	537	-156	-29
а) суровини и материали	116	186	-70	-38

б) външни услуги	265	351	-86	-25
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	696	836	-140	-17
а) разходи за възнаграждения	522	616	-94	-15
б) разходи за осигуровки	174	220	-46	-21
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	218	265	-47	-18
4. Други разходи, в т.ч.:	479	950	-471	-50
- балансова стойност на продадените активи	175	461	-286	-62
II. Финансови разходи в т.ч.:	222	11	211	1918
-- разходи от последващи оценки на финансови активи	213		213	
Общо	1996	2599	-603	-23

Анализът на разходите за оперативна дейност показва, че през изминалата година **всички разходни позиции бележат значително намаление, което общо е в размер на 814 хил.лв. или 31 % по-малко спрямо 2012 г.**

През 2013 г. са прецизирани всички лимити, свързани с извършването на разходи за материали, което се реализира под строг контрол. Осъществява се предварителен анализ на необходимостта от предприемането на дадени фактически действия, с оглед тяхната икономическа целесъобразност. В тази връзка е постигнато намаление на разходите за материали с 38%.

Преразглеждат се поетите задължения по договори, сключени в предходни периоди, и се подновяват при по-добри условия за дружеството. Тези от тях, които се характеризират със значителни разходи и неясни ползи са прекратени. В резултат разходите за услуги намаляват с 25%.

Най-съществено намаление се наблюдава при следните разходи:

	2013г.	2012г.	% намаление
- ремонти	9 хил.лв.	27 хил.лв.	68%

- застраховки	19 хил.лв.	26 хил.лв.	28%
- пощенски и куриерски услуги и далекосъобщителни услуги	27 хил.лв.	35 хил. лв.	22%
- охрана на обекти	41 хил.лв.	52 хил. лв.	22%
- абонаментна поддръжка на активите	25 хил.лв.	27 хил. лв.	5%

През изминалата година продължи работата в посока подобряване организацията на работа и по-пълноценно използване потенциала на специалистите на дружеството. В резултат разходите по граждански договори намаляват от 69 хил. лв. през 2012 г. на 58 хил.лв. през 2013 г. или с 16%.

През 2013 г. е оптимизирана организационната структура на дружеството. Извършено е реструктуриране и е одобрено ново щатно разписание. В тази връзка е реализирано намаление на разходите за персонала със 140 хил.лв., което е със 17 % по-малко спрямо 2012 г.

Относително постоянни остават разходите, свързани с експлоатацията на материалните активи, които предвид дейността на дружеството са с висок относителен дял. Това са разходите за амортизации, за данъци и такси на недвижимите имоти.

2. Финансово състояние

А. Структурата на пасива на баланса е както следва:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Текуща година		Предходна година		Изменение	
	Сума (хил.лв.)	%	Сума (хил.лв.)	%	Абсол.	Отн.
А. Собствен капитал	58553	97.34	58154	96.92	399	0.42
I. Записан капитал	30377	50.50	30377	50.62	0	-0.12
II. Резерв от последващи оценки	13016	21.64	13016	21.69	0	-0.05
III. Резерви	838	1.39	838	1.40	0	-0.01
IV. Натрупана печалба от минали години	13368	22.22	13325	22.21	43	0.02
V. Текуща печалба	954	1.59	598	1.00	356	0.59

Б. Провизии и сходни задължения	452	0.75	475	0.79	-23	-0.04
В. Задължения	1083	1.80	1322	2.20	-239	-0.40
Г. Приходи за бъдещи периоди	64	0.11	53	0.09	11	0.02
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	60152	100.00	60004	100.00	148	0.00

Анализът на структурата на пасивите показва, че относителният дял на собствения капитал спрямо общия размер на финансовите източници е 97,34% към 31.12.2013 г. спрямо 96,92% към 31.12.2012 г. Увеличението се дължи на финансовия резултат през 2013 г.

Относителният дял на привлечения капитал е намалял от 3,08% към 31.12.2012 г. на 2,66% към 31.12.2013 г.

Б. Структурата на актива на баланса е както следва:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Текуща година		Предходна година		Изменение	
	Сума (хил.лв.)	%	Сума (хил.лв.)	%	Абсол.	Отн.
А. Нетекущи активи	57010	94.78	57798	96.32	-788	-1.55
I. Нематериални активи	41	0.07	61	0.10	-20	-0.03
II. Дълготрайни материални активи	31696	52.69	30954	51.59	742	1.11
III. Дългосрочни финансови активи	25273	42.02	26783	44.64	-1510	-2.62
Б. Текущи активи	3123	5.19	2176	3.63	947	1.57
I. Вземания	1226	2.04	1503	2.50	-277	-0.47
II Парични средства	1897	3.15	673	1.12	1224	2.03
В. Разходи за бъдещи периоди	19	0.03	30	0.05	-11	-0.02
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	60152	100.00	60004	100.00	148	0.00

Анализът на актива показва, че е запазен високият относителен дял на нетекущите активи, който към 31.12.2013 г. е 94,78% спрямо 96,32% към 31.12.2012 г. Намалението в стойностно изражение е в размер на 788 хил. лв. е резултат на

отписани активи, вследствие извършените разпоредителни сделки и от начислените амортизации през 2013 г.

Текущите активи са нараснали с 947 хил.лв. през 2013г., което се дължи на увеличението на паричните средства в размер на 1224 хил. лв., акумулирани вследствие на реализираните продажби.

В. Финансови показатели

Финансовото състояние на дружеството се характеризира от следните коефициенти:

Показатели	Текущ период	Предходен период	Изменение
1. Бърза ликвидност - (вземания + финансови средства) към текущи задължения	2.88	1.65	1.24
2. Незабавна ликвидност - (финансови средства) към текущи задължения	1.75	0.51	1.24
3. Коефициент на ефективност на разходите - приходи към разходи преди данъци	1.47	1.26	0.21
4. Коефициент на финансова автономност собствен капитал към привлечен капитал	36.62	31.43	5.18
5. Коефициент на задлъжнялост - привлечен капитал към собствен капитал	0.03	0.03	0.00
6. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби -счетоводна печалба към нетен размер на приходите от продажби - в процент	47.09	37.56	9.53

Стойността на коефициента за бърза ликвидност е 2.88 в края на 2013 г. и означава, че за погасяване на 1 лев текущи задължения, дружеството разполага с 2.88 лв. текущи активи или с 1.24 лв. повече от края на 2012 г.

Вторият показател показва с какви парични средства разполага дружеството за погасяване на 1 лев текущи задължения. Тъй като паричните средства се считат за активи с най-висока ликвидност, затова и показателят е за незабавна

ликвидност. В края на отчетния период дружеството разполага с 1,75 лв. парични средства за погасяване на 1 лев текущи задължения или с 1,24 лв. повече от края на предходния период.

Коефициентът за ефективност на разходите показва, че през 2013 г. извършването на 1 лев разходи носи на дружеството 1,47 лв. приходи, което е с 0,21 лв. повече спрямо 2012 г. Тази благоприятна динамика се обуславя от намалението на разходите спрямо приходите в сравнение с предходния период.

Коефициентът за финансова автономност показва, че в края на 2013г., за покриването на 1 лев задължения, дружеството разполага с 36,62 лв. собствен капитал, което е с 5,18 лв. повече спрямо 2012 г. и се дължи на погасяването на значителна част от задълженията на дружеството през изминалия отчетен период.

Коефициентът на задлъжнялост остава непроменен и показва, че 1 лев активи на дружеството се формира от 0,97 лв. собствен капитал и 0,03 лв. задължения.

Коефициентът на рентабилност показва, че през 2013г. 100 лева приходи от продажби носят на дружеството 47,09 лв. печалба или с 9,53 лв. повече от 2012 г.

Динамиката в стойността на горепосочените показатели говори за стабилно финансово състояние на дружеството и икономически растеж.

3. Други резултати от дейността на дружеството

3.1. Правна защита интересите на дружеството:

„Софийски имоти“ ЕАД като общинско дружество се отличава със специфика на функциите си, които произтичат от характера на собствеността му. Апортираните в капитала му имоти се съпровождат не само от общите рискове на недвижимата собственост, но и от проблемите, присъщи за обектите, чийто статут преди апортирането в капитала на дружеството е бил частна общинска собственост. Поради това освен чисто търговска дейност, изразяваща се в стопанисване на имотите, дружеството влага голям организационен и интелектуален ресурс в областта на превантивната охрана и съдебната защита на собствеността.

Показатели за нарасналия дял на това направление от дейността на дружеството са значителния брой дела, в които „Софийски имоти“ ЕАД участва.

Образуваните съдебни производства са само за случаите, при които проблемът не може да бъде решен извънсъдебно, като често спорът приключва след обоснована и твърдо отстоявана от страна на „Софийски имоти“ ЕАД позиция за защита на интереса му, без да се правят отстъпки и да се поемат задължения.

През 2013 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по следните съдебни производства:

Граждански дела - 51 бр., в т.ч.:

1.	Съдебни дела, с вещноправен характер, неприключили с влязло в сила съдебно решение	25 броя
2.	Съдебни дела, с облигационен характер, неприключили с влязло в сила съдебно решение	18 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.	2 броя
5.	Съдебни дела, с приключила съдебна процедура.	5 броя

Административни дела - 12 бр., в т.ч.:

1.	Съдебни дела, с висящо производство.	7 броя
2.	Съдебни дела, с влезли в сила съдебни актове.	1 броя

Заповедни производства – 10 бр.

Изпълнителни дела – 33 бр. висящи производства.

Тези дела имат пряко значение за самото дружество и индиректно за общината като едноличен собственик, тъй като техният резултат се отразява върху имуществото на „Софийски имоти“ ЕАД и върху неговия капитал, а от там и върху очаквания от общината дивидент, броя имоти, които тя притежава чрез дружеството и пазарната цена на предприятието. За това, чрез защита на своите имоти, „Софийски имоти“ ЕАД в най-голяма степен охранява и общинския интерес. Ползата на общината от активността на дружеството в областта на съдебната защита на собствеността произтича от факта, че дружеството извършва дейността

изцяло за своя сметка, като поема всички разходи по предприетите мерки, като използва свой кадрови и интелектуален ресурс. Всички дела се водят от юристи - служители на дружеството с дългогодишен опит и висок професионализъм, като се спестяват значителни разходи за адвокатски хонорари.

3.2. Приоритетни задачи, поставени за изпълнение от Столична община през 2013 г.:

1. Извършени са следните дейности, свързани с реализацията на общинско мероприятие „Парк Възраждане“:

Съвместно със ОП „Софпроект-ОГП“ и ОП „София-проект“ е преработен техническия проект за парк „Възраждане“ с възложител Столична община. Поради висящ съдебен спор между „Сигма ремонт“ ЕООД и „Софийски имоти“ ЕАД относно собствеността на УПИ I от кв.1, м. Парк „Възраждане“, преработеният проект предвижда изграждането на допълнителни обекти спрямо първоначалния вариант, а именно: детски площадки, интерактивна водна площ, поставяеми обекти за комплексно-обществено обслужване, информационни съоръжения.

Проведена е процедура по избор на проектант на интерактивната водна площ.

С цел постигане на оперативна бързина при реализацията на проекта „Софийски имоти“ ЕАД инициира провеждането на регулярни работни срещи между представители на дружеството, ОП „Софпроект - ОГП“, ОП „София проект“, „Софинвест“ ЕООД, „Спортна София – 2000“ ЕАД и на дирекция „Зелена система“ към Столична община.

За финансиране на проекта „Софийски имоти“ ЕАД ще кандидатства за отпускане на нисколихвен кредит от „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД (ФУГРС) по линия на инициатива JESSICA /Съвместна европейска инициатива за устойчиви инвестиции в градските райони/ на Холдингов фонд Джесика /JESSICA/.

При наличие на дадено разрешение от Столичния общински съвет, поискано въз основа на мотивирано предложение от дружеството, предстои изготвяне и представяне за одобрение пред ФУГРС на подробен и аргументиран бизнес план със съответните очаквани парични потоци.

Продължава процедурата по изпълнение на решение № 29 по протокол № 82 от 27.01.2011 г. на СОС, с което е поискано безвъзмездно да се придобие правото на собственост от Столична община на част от територията, попадаща в обхвата на Парк „Възраждане“, която е предоставена за управление на Държавно предприятие „Национална компания „Железопътна инфраструктура“. Образуваната в МРРБ преписка № 90-04-601/2012 г. по реда на чл.54 от ЗДС за промяна на статута на имотите, понастоящем частна държавна собственост, се окомплектова с необходимите документи и предстои Министерски съвет да вземе решение по компетентност.

„Софийски имоти“ ЕАД инициира процедура пред НАГ - СО по събаряне на самосрутващи се сгради, собственост на „Сигма ремонт“ ЕООД, и съществуващата ограда на терена, който е предвиден за изграждане на междуквартална алейна мрежа на „Парк Възраждане“.

Подготвена е основата на документацията за провеждане на открита процедура по ЗОП за избор на изпълнител/и за извършване на СМР по проекта.

2. По отношение актуализирането на капитала на дружеството, са извършени следните действия:

- Изготвен е доклад за актуализация на капитала на дружеството, с приложения към него, който е депозиран в Столичния общински съвет за обсъждане и вземане на решение по компетентност.

- Ежеседмично регулярно участие в заседания на работна група, назначена със заповед № СО-РД-09-01-462/13.11.2013 г. на Кмета на Столична община, в изпълнение на решение № 565 по протокол № 49/09.10.2013 г. на СОС, със задача: изготвяне на анализ на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД и подготовка на доклад до Столичен общински съвет за неговата актуализация.

3. Оформена е по законоустановения ред сделката за дарение на Столична община на 3-и етаж и сутерен в сграда с адрес: гр. София, ул. „Гурко“ № 12. При финализиране на сделката от страна на „Софийски имоти“ ЕАД са поети разходи в размер на около 90 хил. лева.

3.3. Дейност по подобряване организацията и контрола на работата на „Софийски имоти“ ЕАД.

През 2013 г. в дружеството са приети и са действащи следните вътрешни актове:

- Етичен кодекс на работещите в дружеството. В Кодекса са залегнали морално-етичните норми, които следва да се спазват от работещите, принципите за поведение в дружеството, които следва да спазват работещите и ръководството, случаите на наличие на конфликт на интереси, неговото деклариране и преодоляване, задължения за противодействие на корупцията.

- Вътрешни правила за окомплектоване, създаване и съхраняване на досиета, касаещи търгове и конкурси в дружеството. Определени са документите, които следва да се съхраняват в досиетата от търговете и конкурсите, начина на поддръждане на досиетата, реда за съхранение.

- Вътрешни правила за провеждане на процедури за възлагане на обществени поръчки по ЗОП. Правилата са адекватни на разпоредбите на закона и съдържат вътрешни за дружеството регламенти относно планиране и провеждане на обществените поръчки, сключване на договорите и контрол върху изпълнението им. Определени са отделите, секторите и длъжностните лица, които следва да изпълняват отделните стъпки на процеса.

- Вътрешни правила за осъществяване на предварителен контрол за законосъобразност дружеството. Определени са етапите за извършване на предварителен контрол, обектите на предварителния контрол, лицата, които ще го осъществяват.

- Правила за документооборота на дружеството. В правилата са определени ред, начин и отговорни длъжностни лица за приемане, регистриране, разпределяне и насочване на документи, създаване и съгласуване на документи, контрол, приключване и архивиране на преписки, разпределение и съхраняване на документалния фонд, изисквания към служителите, използване и съхранение на печата на дружеството.

- Вътрешни правила за определяне на критериите за инвестиционен имот, извършване на анализ на инвестиционните имоти, начин на документиране на инвестиционните имоти, процедура по изпълнение. В процедурата са регламентирани етапите за определяне на един имот като инвестиционен и отговорните длъжностни лица, за тяхното осъществяване.

- Вътрешни правила за провеждане на инвентаризация на активите и пасивите в дружеството. В правилата са определени условията, реда и сроковете за провеждане на инвентаризации, документиране и докладване на резултатите.

Актуализирани са процедурите за сключване, изменение, изпълнение и прекратяване на договорите за наем. Създаден е електронен регистър на наемните договори, съдържащ данни за страните и договорените клаузи. Регистърът се актуализира ежемесечно.

Въведени са подходящи контроли и е определено длъжностно лице, отговорно за своевременно докладване относно финансовите възможности на дружеството за погасяване задълженията за дивиденди. Анализването на финансовите възможности за погасяване на дължимия дивидент от „Софийски имоти“ ЕАД се осъществява при съобразяване с Решение № 513 по Протокол № 95/28.07.2011 г. на СОС, с което е възложено на „Софийски имоти“ ЕАД да реализира първи етап от Парк „Възраждане“.

В изпълнение на Решение № 315 по Протокол № 42/27.06.2013 г. на СОС, с цел даване на предложение за реструктурирането на дъщерните дружества на „Софийски имоти“ ЕАД, въз основа на предоставена изходна документация, са изготвени анализи на правното състояние на „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД.

Създаден е актуален регистър на недвижимите имоти, собственост на дружеството за всички извършени промени в градоустройствения и правен статут на всеки конкретен имот, който съдържа информация за наименованието на имота, местонахождение, стойност, актове за собственост, решения на СОС, както и всички извършени промени - продажба, апортиране, приватизация, реституция и др. относими обстоятелства/.

V. СТОПАНСКИ ЦЕЛИ

Мениджърският екип ще продължи да работи за подобряване на финансово-икономическите показатели, но като се имат предвид високото ниво на относително постоянните и неизбежни разходи, отчитайки стагнацията на пазара, и решението на СОС за продажба на част от инвестиционните имоти на дружеството, ще е трудно да достигне висок финансов резултат от основна

дейност. Въпреки съществуващите проблеми и трудности, ръководството си е поставило за цел да увеличи нивото на приходите от оперативна дейност чрез:

1. Интензивно провеждане на конкурси за отдаване на свободни обекти под наем;
2. По-ефективна политика по събираемост на дължими наеми;
3. С решение на Столичен общински съвет да бъде разрешено отдаването под наем за по-дълъг срок от 3 (три) години на имоти, които не могат или е трудно да бъдат отдадени под наем при условие, че за тяхната експлоатация е нужна инвестиция на средства, които правят имота неатрактивен за наемане за по-кратък срок;
4. Освобождаване от активи, които генерират основно разходи и др.

Едновременно с изложените по горе цели, ръководството счита, че трябва да бъде стимулирана инвестиционната активност на дружеството. За целта се предлага и през 2014 г. да продължи :

1. Изпълнение на решение на Столичния общински съвет за продажба на дела на „Софийски имоти“ ЕАД в съсобствени имоти, с оглед прекратяване на съсобствеността.

2. В случаите на отказ на съсобствениците от закупуване на дела на „Софийски имоти“ ЕАД, след решение на Столичния общински съвет да се извърши продажба на техния дял на трети лица, с оглед набавяне на средства за изпълнение на възложения за изпълнение от Столична община инвестиционен проект с общинско предназначение «Парк Възраждане».

3. Предприемане на действия за изпълнение на други инвестиционни проекти или реализация на такива срещу обезщетение от други инвеститори, след решение на Столичния общински съвет.

4. Провеждане на процедури по уреждане на сметки по регулационни изменения, чрез продажба, допусната от Столичен общински съвет, на части от имоти, собственост на „Софийски имоти“ ЕАД по реда на чл. 15 от ЗУТ. В резултат на това ще бъдат постигнати както целите на устройствения план, така и осигуряването на допълнителни финансови средства за дружеството.

VI. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

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

VII. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не инвестира в научна и изследователска дейност. На този етап не е планирано заделяне на ресурси за подобни дейности.

VIII. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

„Софийски имоти“ ЕАД не притежава и не използва в дейността си финансови инструменти за хеджиране.

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансово състояние на дружеството към края на годината, както и получения финансов резултат и промяната в паричните потоци за годината.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвяне на финансовия отчет към 31.12.2013 г. е спазен принципа на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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


ИРЕНА ПЕТРУНОВА-ДАМЯНОВА
Изпълнителен директор на „Софийски имоти“ ЕАД



25.03.2014г.