

ПРИЛОЖЕНИЕ
към финансовия отчет за 2011 год.
на “СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД,
гр. София

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

“СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД (наричано по-нататък още “дружеството”) е дружество с ограничена отговорност, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под ЕИК № 121184743, 18200/1993 СГС. Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр. София 1142, област София (столица), община Столична, район Средец, ул. “Карнеги” № 11А.

Дружеството има предмет на дейност: превод и легализация на документи, посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти, строителна дейност, вътрешна и външна търговия и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона.

Дружеството се управлява и представлява заедно и поотделно от Управителите Камен Симеонов Алексиев, Габриел Тодоров Тодоров и Николай Радев Недялков.

Дружеството има регистриран капитал в размер на 6 248 400 лева, разпределен в 124 968 (сто двацет и четири хиляди деветстотин шейсет и осем) дяла с номинал 50 (петдесет) лева всеки. Съдружници са Камен Симеонов Алексиев – 41 656 (четирийсет и една хиляди шестстотин петдесет и шест) дяла, Николай Радев Недялков – 41 656 (четирийсет и една хиляди шестстотин петдесет и шест) дяла и Габриел Тодоров Тодоров – 41 656 (четирийсет и една хиляди шестстотин петдесет и шест) дяла.

II. ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет на дружеството е индивидуален финансов отчет и е изготвен на база Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия (ДВ, бр.30/2005 г., изм. и доп. с ПМС № 251/17.10.2007 г., обн. ДВ, бр.86/26.10.2007 г., в сила от 01 януари 2008 г.).

Отчетният период за изготвяне на финансовия отчет е 01 януари – 31 декември 2011 г. Представена е сравнителна информация и за предходния период. Датата на изготвяне на отчета е 29 февруари 2011 г. Финансовият отчет е изготвен в хиляди левове и всички оповестени суми са в хиляди левове, освен ако изрично не е посочено друго.

Финансовият отчет е изготвен въз основа на счетоводното предположение за действащо предприятие. На ръководството на дружеството не са известни обстоятелства, които да поставят под съмнение този принцип.

III. ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

I. Промени в НСФОМСП в сила от 01 януари 2008 г.

Считано от 01 януари 2008 год. бяха променени следните счетоводни стандарти, които дружеството прилага:

- СС1 Представяне на финансови отчети;
- СС2 Отчитане на стоково-материалните запаси;
- СС4 Отчитане на амортизациите;
- СС7 Отчети за паричните потоци;
- СС8 Нетни печалби или загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика;
- СС10 Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет;
- СС12 Данъци от печалбата;
- СС16 Дълготрайни материални активи;
- СС17 Лизинг;
- СС18 Приходи;
- СС24 Оповестяване на свързани лица;
- СС32 Финансови инструменти;
- СС36 Обезценка на активи;
- СС37 Провизии, условни задължения и условни активи;
- СС38 Нематериални активи; и
- СС40 Отчитане на инвестиционни имоти.

2. Счетоводни стандарти, които са в сила, но не са приложими за дружеството:

- СС9 Представяне на финансовите отчети за предприятия с нестопанска дейност;
- СС11 Договори за строителство;
- СС13 Отчитане при ликвидация и несъстоятелност;
- СС22 Отчитане на бизнескомбинации;
- СС34 Междино счетоводно отчитане и
- СС41 Селско стопанство.

IV. СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на финансовия отчет, са представени по-долу. Счетоводните политики са определени от Управляващия орган на дружеството. Спазвани са принципите на историческа цена и действащо предприятие.

При изготвянето на финансовия 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 могат да бъдат различни от тези оценки и допускания.

2. Сделки в чуждестранна валута

Финансовият отчет е изготвен и представен в български левове, която е отчетната валута на дружеството.

Сделките в чуждестранна валута, с изключение на тези за покупка и продажба на чуждестранна валута, се вписват в левове при първоначалното счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс на БНБ към датата на сделката. Закупената чуждестранна валута се оценява по курс на придобиване. Продадената чуждестранна валута се оценява по курс на продажба. Приходите и разходите, които възникват при уреждането на тези сделки, както и от преоценяването на валутни позиции в края на отчетния период, са признати в Отчета за приходите и разходите като "положителни/отрицателни разлики от промяна на валутни курсове".

На 01 юли 1997 г. в България е въведен Валутен борд. Съгласно него стойността на българския лев е фиксирана в съотношение към евро 1EUR=1.95583 лв.

3. Приходи и разходи

Приходите се определят по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства.

Приходите от продажби се признават както следва:

- продажба на продукция, стоки, материали, нематериални активи и дълготрайни материални активи – при фактуриране и прехвърляне на собствеността на продавача;
- продажби на услуги – в зависимост от етапа на завършеност и когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени;
- лихви – текущо пропорционално на времева база;
- дивиденди – при установяване на правото за получаването им;
- лицензионни възнаграждения – съгласно договори.

Приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените разходи за нея.

4. Получени заеми

Получените заеми се признават първоначално по справедлива стойност на полученото. Последващото оценяване става на базата на амортизируема стойност, т.е. на подлежащото на връщане. Разходите по заемите от типа "такси за отпускане на кредит" се разсрочват пропорционално на времева база. Разходите за лихви се признават текущо в Отчета за приходите и разходите като "Разходи за лихви".

5. Нематериални активи

Един актив се признава и отчита като нематериален актив, когато отговаря на определеното за такъв, при придобиването му може надеждно да се оцени и от използването му се очакват икономически изгоди.

Първоначалната оценка на актива се извършва по себестойност. Тя включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всякакви преки разходи, понесени от предприятието с цел подготовката на актива за използването му, като:

- разходи за подготовка на мястото, където ще се използва актива;
- разходи по доставката – като транспортни, куриерски и др.;

- разходи за инсталиране;
- разходи за хонорари на програмисти, консултанти, икономисти и други специалисти.

Първоначалната оценка на вътрешносъздаден нематериален актив се получава като сбор от разходите, извършени в момента, в който активът за първи път е постигнал критериите за признаване – отговаря на определението за нематериален актив (установим нефинансов ресурс без физическа субстанция със съществено значение при употреба, от която се очакват икономически ползи), на цената на придобиване може да се направи надеждна оценка и се очакват икономически изгоди за дружеството.

Амортизацията се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- права върху интелектуална собственост – за срока на договора или разрешението;
- права върху индустриална собственост – за срока на договора или разрешението;
- програмни продукти – 5 години или срок на договора;
- продукти от развойна дейност – до 5 години;
- интернет-сайтове – за срока на договора.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лева. Дружеството не притежава нематериални активи, придобити преди 01 януари 2008 г. с цена на придобиване под 700 лева.

6. Дълготрайни материални активи

Първоначалната оценка на всеки дълготраен материален актив става по цена на придобиване. Тази цена включва:

- покупната цена, включително невъзстановими мита и данъци, включително произтичащи от непризнат данъчен кредит във връзка с извършените преки разходи;
- всички разходи, които се отнасят пряко до привеждането на актива до мястото, където ще се използва, и в състоянието, в което ще се използва както е предвидено от ръководството на дружеството;
- първоначалната приблизителна оценка на разходите за демонтаж, преместване на актива и възстановяване на площадката, когато дружеството е поело задължение за извършването на такива разходи. Тези разходи се представят като провизия.

Разходи, които се отнасят пряко до придобиването на актива, са:

- за подготовка на обекта, например при изравняване на терен, върху който ще се строи сграда;
- за първоначална доставка и обработка – транспортни, за монтаж и други подобни;
- професионални хонорари – например на брокери, архитекти, инженери, адвокати, консултанти, нотариуси и други подобни.

Разходи, които не се включват в цената на придобиване са:

- разходи за пуск и други подобни предпроизводствени разходи;

- начални оперативни загуби;
- за обучение на персонала – за работа с нов актив, с нова категория клиенти;
- административни и други общи разходи.

Последващото оценяване на активите се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се представят в Отчета за приходите и разходите.

Разходи, които ще доведат до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от използването на актива се прибавят към стойността му. Всички други последващи разходи се отчитат като текущи през периода, през който са направени.

Амортизация се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- стопански инвентар – 6,67 години.

Избраният праг на същественост в дружеството е 700 лева. Към края на отчетния период няма дълготрайни материални активи, придобити преди 01 януари 2008 г. с цена на придобиване под 700 лева.

7. Лизингови договори

Когато дружеството е лизингополучател

При финансов лизингов договор дружеството отчита наетия актив по по-ниската от справедливата стойност или стойността на минималните лизингови плащания. В баланса се признава и задължение в размер на определената в договора обща сума на наемните плащания. Разликата се признава за финансов разход за бъдещи периоди, който се отчита като текущ финансов разход през периода на договора. Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират като останалите амортизируеми активи.

При експлоатационен лизингов договор дружеството отчита като разходи за външни услуги плащанията за наем на актив.

8. Обезценка на активите на дружеството

Към датата на съставяне на баланса дружеството преразглежда балансовата стойност на активите си с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

Дружеството прави индивидуална преценка за всеки актив и в случаите, когато възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, то последната следва да бъде намалена и сумата се отчита като загуба от обезценка.

Възстановимата стойност е по-високата стойност от нетната продажна цена и стойността в употреба на един актив.

9. Финансови активи

Финансови активи са парични средства и следните категории финансови инструменти: кредити и вземания, първоначално възникнали в дружеството; финансови активи, държани за търгуване; финансови активи, държани до настъпване на падеж и финансови активи, обявени за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от намеренията на дружеството.

Финансовите активи се признават на датата на сделката. Това става първоначално по себестойност, равна на даденото за вложението, вкл. разходите по извършване на сделката.

Отписването на финансов актив става когато се реализират правата, настъпи отказ от правата или изтече срокът за реализиране на правата.

Към датата на съставяне на баланса дружеството извършва тестове за обезценка и при наличие на признаци за обезценка признава загуба от обезценка.

10. Стоково-материални запаси

Стоково-материалните запаси в дружеството включват материали и стоки. В себестойността им се включват всички разходи по закупуване и преработка и други разходи, пряко свързани с тях. Към края на всеки отчетен период стоково-материалните запаси се оценяват по по-ниската от балансовата стойност или нетната реализируема стойност. Сумата на обезценката се признава като загуба от обезценка.

Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена, намалена с необходимите разходи за завършване и продажба. В случай, че в предходни периоди е била признавана загуба от обезценка и се окаже, че новата нетна реализируема стойност е по-висока, то се признава възстановяване на загуба от обезценка, което не може да надвишава вече признатата загуба от обезценка.

Дружеството определя разхода на стоково-материалните си запаси, като прилага формулата средно претеглена стойност. При продажби балансовата им стойност се признава като разход през периода на признаване на прихода от продажба.

11. Данъци от печалбата

Текущи данъчни активи и/или пасиви представляват вземания или задължения към бюджета, които се отнасят за текущия период и представляват надвнесен 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. Активите и пасивите по отсрочени данъци се представят компенсирано във финансовия отчет.

Пасиви по отсрочени данъци се представят в пълен размер. Активи по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби, срещу които активът да се реализира.

12. Парични наличности и парични еквиваленти

Дружеството представя като парични наличности своите налични пари в брой или в срочни и безсрочни депозити. Парични еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни вложения, които са леснообратими в парични наличности.

13. Капитал

Регистрираният капитал отразява номиналната стойност на дяловете на дружеството. Натрупаната печалба (загуба) от минали години включва неразпределената печалба и непокритата загуба от минали години.

Няма формиращи резерви.

14. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало програми за доходи след напускане на персонала.

Дружеството отчита като краткосрочни задълженията си към персонала по неизползвани отпуски, които се очаква да бъдат използвани в рамките на 12 месеца след датата на баланса, както и неизплатените заплати.

15. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват: възникнали първоначално в дружеството пасиви (търговски и по финансов лизинг); финансови пасиви, държани за търгуване и финансови пасиви, държани до настъпване на падеж.

Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им. Оценяват се първоначално по себестойност, равна на справедливата стойност на полученото за вложението, вкл. всички разходи по сделката.

Последваща оценка на финансовите пасиви е по амортизируема стойност, с изключение на държаните за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност.

Дружеството отписва финансов пасив, когато погаси задълженията, настъпи отмяна на задълженията или изтече срокът за уреждане на задълженията.

Получените банкови заеми се признават по сумата, подлежаща на плащане. Лихвите по заемите се отчитат като текущи финансови разходи. Таксите за управление на дългосрочни заеми се разсрочват пропорционално на времева база за срока на заема.

16. Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения, произтичащи от минали събития, уреждането на които се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на дружеството.

Сумата, призната като провизия, е най-добрата приблизителната оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждане на задължението.

Провизиите се преразглеждат всяка година към датата на баланса и при необходимост стойността им се коригира.

Дружеството не отчита в баланса условни активи и условни пасиви, а ги представя извън баланса.

17. Приблизителни счетоводни стойности, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика

Приблизителните стойности подлежат на преразглеждане, ако настъпят промени в обстоятелствата, на които се базират, или в резултат на допълнително натрупан опит или последващо развитие.

Ефектът от промяната на приблизителните счетоводни стойности се включва при определянето на печалбата или загубата, както следва:

- а) за периода на промяната - ако промяната засяга само този период;
- б) за периода на промяната и бъдещите периоди—ако промяната засяга и тях.

Ефектът от промяната на приблизителната счетоводна стойност се включва в същата статия на отчета за приходите и разходите, която е била използвана за приблизителната стойност преди това.

Фундаментална грешка, която е свързана с предходни периоди, се отчита през текущия период чрез увеличаване или намаляване на салдото на неразпределената печалба от минали години. Сравнителната информация от предходния отчетен период следва да се преизчисли.

Когато намалението на неразпределената печалба е по-голямо от салдото на неразпределената печалба преди намалението, разликата се отчита като непокрита загуба от минали години.

Промени в счетоводната политика се извършват само когато това се изисква по закон, от счетоводни стандарти, или ако промяната ще доведе до по-подходящо представяне на събитията или сделките във финансовите отчети на предприятието.

Промяната в счетоводната политика се прилага с обратна сила. Всяка корекция вследствие на промяната трябва да бъде отразена като корекция на салдото на неразпределената печалба от минали години. Сравнителната информация трябва да бъде преизчислена. Разликата от преизчисляване на разходите за данъци в отчета за приходите и разходите за предходния период се посочва като корекция на неразпределената печалба (непокритата загуба).

Промяната в счетоводната политика се прилага без обратна сила, когато корекцията на салдото на неразпределената печалба от минали години не може да бъде надеждно определена.

Промяната в счетоводната политика, произтичаща от приемането на нов или от изменението или допълнението на съществуващ счетоводен стандарт, се отчита съгласно изискванията, посочени в новия или в изменения счетоводен стандарт, ако такива са определени. Когато в съответния счетоводен стандарт не са определени изисквания за отчитане на промяната в счетоводната политика, тя се отчита съгласно изискванията на СС 8.

V. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

1. Дълготрайни материални активи

ДМА	Отчетна стойност				Последваща оценка		Преоценена стойност	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация	Балансова стойност
	В началото на периода	Постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода	увеличение	намаление		В началото на периода	Постъпили през периода	На излезли през периода	В края на периода	увеличение	намаление		
Земи															
Сгради															
Машини, оборудване и апаратура															
Съоръжения и други ДМА															
Предоставен и аванси и ДМА в процес на изграждане	1016	494	566	944			944								944
ОБЩО ДМА	1016	494	566	944			944								944

Дълготрайните материални активи на дружеството са представени от:

- ДМА в процес на изграждане – 886 хил. лв.;
- Предоставени аванси за изграждане на ДМА – 59 хил. лв..

Дълготрайните материални активи в процес на изграждане включват:

- придобити през 2009 г. и 2011 г. недвижими имоти, които към 31.12.2011 г. имат Удостоверение за ползване, но не са въведени в експлоатация поради продължаващите довършителни работи – 779 хил. лв.;
- придобити през 2009 г., но невъведени в експлоатация имоти, които са на етап „Груб строеж“ към 31.12.2011 г. – 55 хил. лв.;
- обзавеждане, което е закупено, но не е въведено в експлоатация към 31.12.2011 г. – 52 хил. лв..

Общата сума на поетите ангажименти за придобиване на ДМА е 58 хил. лв., които са платени за довършителни работи.

Дружеството не притежава дълготрайни материални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Дружеството не ползва в дейността си активи, които са чужда собственост.

Няма временно извадени от употреба активи.

Няма напълно амортизирани ДМА.

2. Нематериални активи

В хил.лв.

Нематериални активи	Отчетна стойност				Последваща оценка		Преопенена стойност	Амортизация				Последваща оценка		Преопенена амортизация	Балансова стойност
	В началото на периода	Постъпили през периода	На изтекли през периода	В края на периода	увеличение	намаление		В началото на периода	Постъпили през периода	На изтекли през периода	В края на периода	увеличение	намаление		
Продукти от развойна дейност															
Концесии, патенти, лицензи, търговски марки	22			22			22	7	4		11			11	11
Програмни продукти															
Търговска репутация															
Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане															
ОБЩО нематериални активи	22			22			22	7	4		11			11	11

Към 31.12.2011 г. нематериалните дълготрайни активи на дружеството са представени от търговските марки "Софийски имоти", с регистров номер 24597 от 22.09.1994 г., "imot.bg", с регистров номер 58902 от 09.04.2007 г..

Марката "Софийски имоти" е вътрешно създадена и регистрирана от "Софийски имоти" ООД през 1994 г. Като такава, съгласно т. 3.4. от СС 38 Нематериални активи, не се признава и отчита като нематериален актив, защото разходите по нея не могат да бъдат разграничени от стойността на бизнеса като цяло.

Търговската марка "imot.bg" е придобита от "Софийски имоти" ООД през 2008 г., съгласно Договор за покупко-продажба на марка от 09.12.2008 г. с "Резон" ООД. Отчетна стойност на придобития нематериален дълготраен актив е 22 хил. лв., а срокът му на ползване, съгласно Свидетелството за регистрация на марката "imot.bg" е до 22.02.2015 г. Амортизационната норма на актива е определена на 6.22 %, за времето от придобиването до крайния срок на действие на марката. Марката е въведена в експлоатация при придобиването ѝ през 2008 г.

Дружеството не притежава нематериални активи, за които има ограничения върху правото на собственост.

Дружеството не ползва в дейността си нематериални активи, които са чужда собственост.

Няма напълно амортизирани нематериални активи.

3. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти в "Софийски имоти" ООД са земи и сгради, на които дружеството е собственик и които е отдадо под наем.

Балансовата стойност на притежаваните от дружеството инвестиционни имоти е както следва:

31.12.2011 г.	31.12.2010 г.
5 811 хил. лв.	5 512 хил. лв.

Върху един от инвестиционните имоти на Дружеството, има ограничение върху правото на собственост, съгласно Нотариалния акт за покупко-продажба. За него не се отчитат разходи за амортизация, тъй като дружеството не получава икономическа изгода от притежаването му.

Първоначалната оценка на инвестиционните имоти става по начина, описан в раздела за дълготрайни материални активи.

Последващото оценяване на инвестиционните имоти се извършва както следва:

Земи – по модела на цената на придобиване, аналогично на посоченото в раздела за дълготрайни материални активи.

Сгради – по модела на цената на придобиване, аналогично на посоченото в раздела за дълготрайни материални активи.

Амортизация се начислява чрез прилагане на линеен метод, като се използва полезния живот на актива, който за дружеството е както следва:

- Инвестиционни имоти от типа сгради - 25 години;
- Инвестиционни имоти от типа съоръжения - 25 години.

През 2011 г. не са отчетени приходи и разходи от преоценка на инвестиционни имоти.

През 2011 г. Дружеството е увеличило стойността на инвестиционен имот сграда, находяща се в с. Бистрица, вилна зона „Малинова долина“ №999 с 1 хил. лв., в резултат на приключването на довършителните работи по сградата, които бяха отчитани като "МДА в процес на изграждане".

4. Огтерочени данъци

	Година, завършила на 31 Декември	
	2011 г.	2010 г.
В началото на годината	44	21
(Разход)/Приход в Отчета за приходи и разходи	(1)	23
В края на годината	43	44

Данъчни временни разлики

Намаляеми временни разлики – активи	Слаба капитализация	Данъчни загуби	ДМА	Общо
Към 31 Декември 2010 г.	46	0	0	<u>46</u>
(Разход)/Приход в ОИР			0	
В т.ч. от промяна в данъчната ставка/законодателство				
Към 31 Декември 2011 г.	46	0	0	<u>46</u>
Облагаеми временни разлики – пасиви			ДМА	Общо
Към 31 Декември 2010 г.			(2)	(2)
(Разход)/Приход в ОИР				
В т.ч. от промяна в данъчната ставка/законодателство				
Към 31 Декември 2011 г.				<u>(3)</u>

VI. Финансови инструменти

1. Вземания

Видове вземания	към 31.12.2011 г. в хил. лв.	към 31.12.2010 г. в хил. лв.
Вземания по продажби	50	52
Вземания от доставчици	14	3
Вземания по данъци	10	
Вземания по начислени, неполучени лихви от банки	4	4
ОБЩО	78	59

Вземанията са представени по стойността им при възникване. Всички вземания са краткосрочни. Не е отчетена обезценка, тъй като дружеството счита, че ще ги реализира в размера, посочен в баланса.

2. Парични средства

Видове парични средства	към 31.12.2011 г. в хил.лв.	към 31.12.2010 г. в хил.лв.
Парични средства в банки	489	465

Парични средства в брой	51	7
ОБЩО	540	472

3. Разходи за бъдещи периоди

Видове парични средства	към 31.12.2011 г. в хил.лв.	към 31.12.2010 г. в хил.лв.
Краткосрочни разходи за бъдещи периоди в т.ч., за :	10	7
ДМА под 700 лв., невъведени в експлоатация		
застраховки	10	7
други		
ОБЩО	10	7

4. Краткосрочни задължения

Видове задължения	към 31.12.2011 г. в хил.лв.	към 31.12.2010 г. в хил.лв.
Задължения по получени заеми	5 519	5 046
Задължения по получени аванси		15
Задължения към доставчици	23	18
Осигурителни задължения	1	4
Задължения към персонала	2	1
ОБЩО	5 545	5 084

Краткосрочните задължения по получени заеми включват главници по краткосрочни заеми в размер на 4 456 хил. лв. и лихви по краткосрочни и дългосрочни заеми, дължими към 31.12.2011 г., в размер на 1 063 хил. лв..

Задълженията към доставчици са както следва:

- към застрахователни дружества - 5 хил. лв. за разсрочени застраховки;
- към други доставчици - 18 хил. лв.

Задълженията към персонала са за начислените неизползвани отпуски към 31.12.2011 г. и за начислените, но неизплатени заплати за месец декември 2011 г.

5. Дългосрочни задължения

Видове задължения	към 31.12.2011 г. в хил.лв.	към 31.12.2010 г. в хил.лв.
Задължения по получени заеми	2 155	2 135
Задължения към доставчици	135	157
ОБЩО	2 290	2 292

Дългосрочните задължения по получени заеми, представляват главници по заеми от:

- свързани предприятия – 2 155 хил. лв., в т.ч.:
 - “Спектър” АД – 2 120 хил. лв.

- други - 35 хил. лв.

Дългосрочните задължения към доставчици - 135 хил. лв., са по Нотариални актове за покупка на имоти на дружеството от неговите съдружници, като доставчици, по които плащанията се дължат в 10 годишен срок от сключване на сделките (през 2004 г.).

VII. Лизинг

1. Финансов лизинг

Към 31 декември 2011 г. дружеството няма договори за финансов лизинг като наемател.

2. Експлоатационен лизинг

Разходите по експлоатационен лизинг са направени във връзка с договор за наем на терен и са в размер на:

	2011 г. (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Разходи за наем	14	13

VIII. Стоково-материални запаси

Видове стоково-материални запаси	към 31.12.2011 г. в хил.лв.	към 31.12.2010 г. в хил.лв.
Материали за строителство, стоки	13	3
ОБЩО	13	3

По нетна реализируема стойност са представени строителни и електроматериали за довършителните работи по невъведените в експлоатация имоти на дружеството, с отчетна стойност 13 хил. лв.

IX. Капитал

На 26.10.2011 г. „Софийски имоти“ ООД увеличава капитала си с непарична вноска от всеки един от тримата съдружници, както следва:

- Камен Симеонов Алексиев – 655 411 броя обикновени поименни акции с номинал 1 /един/ лев всяка от капитала на „Спектър“ АД, съгласно временно удостоверение 00021/29.12.2002г.
- Николай Радев Недялков – 655 411 броя обикновени поименни акции с номинал 1 /един/ лев всяка от капитала на „Спектър“ АД, съгласно временно удостоверение 00019/29.12.2002г.
- Габриел Тодоров Тодоров – 655 411 броя обикновени поименни акции с номинал 1 /един/ лев всяка от капитала на „Спектър“ АД, съгласно временно удостоверение 00020/29.12.2002г.

Към 31.12.2011 г. основният капитал на дружеството отразява номиналната стойност на дяловете му, които имат номинал 50 лв. всеки.

	2011 (бр.)	2010 (бр.)
--	------------	------------

Брой дялове внесени в началото на годината	124968	1095
Брой дялове внесени в края на годината	124968	1095

X. Доходи на персонала

Към 31 декември 2011 г. персоналят в дружеството се състои от 2 човека, наети по допълнителен трудов договор и 2 човека, наети на основен трудов договор

1. Разходи за персонала

Разходите за персонала включват:

	2011 (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Разходи за заплати	13	4
Разходи за социални осигуровки	3	1
ОБЩО	16	5

2. Задължения към персонала и към осигурителни институции

	2011 (хил. лв.)	2010 (хил. лв.)
Текущи задължения към персонала за заплати	0	0
Задължения към персонала по неизползвани отпуски	(1)	1
Текущи задължения към осигурителни институции	0	0
ОБЩО	(1)	1

Не са начислявани обезщетения при пенсиониране на персонала.

XI. Приходи за бъдещи периоди

През 2010 г. изтече 5 годишният период, за който бяха учредени вещни права на ползване върху два от инвестиционните имоти на дружеството, приходите от които се отчитаха, като приходи за бъдещи периоди. Към 31.12.2011 г. тези инвестиционни имоти са отдадени под наем и ежесечно се отчитат приходи от тях.

XII. Приходи

Видове приходи	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Приходи от услуги, в т.ч. от:	921	909
предоставени под наем инвестиционни имоти	829	804
предоставени за ползване търговски марки	92	104
предоставени вещни права на ползване	0	1
Приходи от продажби на стоки	0	1
ОБЩО	921	910

XIII. Разходи

1. Разходи за суровини и материали

Видове	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Разходи за електро- и други материали	15	20
ОБЩО	15	20

2. Разходи за външни услуги

Видове	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Разходи за електроенергия, топлоенергия и вода	182	187
Разходи за данъци и такси	41	42
Разходи за ремонт	4	29
Разходи за наем на терен	14	13
Разходи за застраховки	10	8
Разходи за абонаменти	8	6
Разходи за консултантски услуги	2	11
Разходи за независим финансов одит	3	2
Разходи за комисионни		
Други разходи за външни услуги	9	4
ОБЩО	273	302

3. Други разходи

Видове	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Балансова стойност на продадени стоки	0	1
ОБЩО	0	1

XIV. Финансови приходи и разходи

1. Разходи за лихви

	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
По заеми	529	495
ОБЩО	529	495

2. Приходи от лихви

	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
По депозити и разплащателни сметки	22	9
ОБЩО	22	9

3. Други финансови приходи и разходи

	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Разходи от промени във валутните курсове		(1)
Други финансови разходи	(2)	(1)
ОБЩО	(2)	(2)

XV. Данъци

Очакваните разходи за данъци, базирани на данъчна ставка за 2011 г. в размер на 10% (2010 г.: 10%) и действително признатите данъчни разходи в Отчета за приходите и разходите са равнени както следва:

	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Финансов резултат за периода преди данъци	(155)	(138)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	-	-

	2011 (хил.лв.)		2010 (хил.лв.)	
	базисна сума	данъчен ефект при 10%	базисна сума	данъчен ефект при 10%
Корекции за приходи, неподлежащи на облагане с данък				
Корекции за непризнати за данъчни цели разходи	4		4	
Текущ разход за данък				
възникване на данъчни временни разлики			226	23
признаване на данъчни временни разлики				
Действителен приход/(разход) за данък, нетно				(9)

XVI. Сделки със свързани лица

“СОФИЙСКИ ИМОТИ” ООД е свързано лице чрез общи собственици (съдружниците и Управители на дружеството Камен Симеонов Алексиев, Габриел Тодоров Тодоров и Николай Радев Недялков са съдружници, акционери и членове на управителните органи в следните дружества, с които има осъществявани сделки през отчетния период:

- “РЕЗОН” ООД
- “БУЛИНФО” ООД
- “ЦЕНТЪР ЗА ПРЕВОДИ - РЕЗОН” ЕООД
- “ИМОТ.БГ” ООД
- “СПЕКТЪР” АД

През 2011 г. са извършени следните сделки със свързани лица, при които не са прилагани специални условия:

	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Начислени приходи от наеми	817	804
Начислени приходи от лицензионни възнаграждения	92	104
Начислени приходи от предоставени вещни права на ползване		1
Начислени приходи от продажба на стоки		1
Начислени разходи за лихви по заеми	400	382
Платени лихви по заеми	375	131
Платени главници по заеми	30	547
Плащания по търговски взаимоотношения	1	1

Основните приходи от наем са от "Спектър" АД, общо 765 хил. лв., както следва:

- по Договор за наем на сграда "Печатница Спектър", ведно с прилежащия й терен и изградени съоръжения - паркинг, оградна система, контролно-трансформаторен пост и инсталация за охранителна система – 587 хил. лв., плюс разходите за консумативи: електроенергия, топлоенергия и вода - 172 хил. лв., общо 759 хил. лв.;

- по Договор за наем на апартамент , находящ се в гр. София, СО-район "Оборище" - 6 хил. лв. Сумата за наем на този имот е предплатена за цялата 2011 г. и е признавана текущо през месеците като приход от наем.

Получени са и приходи от наем на инвестиционни имоти, по Договори за наем с "Център за преводи - Резон" ЕООД в размер на 25 хил. лв. за 2011 г..

С „Резон“ ООД са сключени Договори за наем на инвестиционните имоти, върху които през предходните отчетни периоди имаше учредени вещни права на ползване. Приходите от наем на тези имоти за 2011 г. възлизат на 9 хил. лв. Сумата за наем на този инвестиционни имоти е предплатена за цялата 2011 г. и е признавана текущо през месеците като приход от наем.

Приходите от лицензионни възнаграждения произтичат от предоставените на "Резон" ООД по Договори за лицензия, търговски марки "Софийски имоти" и "imot.bg", собственост на "Софийски имоти" ООД. Лицензионните възнаграждения по двата договора се определят на 10% от реализираните от лицензополучателя (Резон) ООД приходи от услуги и продажби на издания, носещи търговските марки "Софийски имоти" и "imot.bg". Приходите от търговската марка "Софийски имоти" са в размер на 68 хил. лв., а от търговската марка "imot.bg" – 24 хил. лв.

През 2011 г. е осъществено придобиване на участие в „Спектър“ АД посредством внасянето като непарична вноска под формата на обикновени поименни акции от тримата съдружници на „Софийски имоти“ ООД – Камен Симеонов Алексиев, Габриел Тодоров Тодоров и Николай Радев Недялков. С тази сделка между дружествата „Софийски имоти“ ООД придобива 99,49 % от капитала на „Спектър“ АД. Тази операция е заведена в счетоводните регистри на „Софийски имоти“ ООД като съучастие – инвестиция в дъщерно предприятие.

Начислените разходи за лихви по заеми са както следва:

- към „Имот.БГ” ООД – 177 хил. лв.;
- към „Спектър” АД – 215 хил. лв.;
- към „Резон” ООД – 6 хил. лв.;
- към „Будинфо” ООД – 2 хил. лв..

Платените лихви по заеми са към:

- „Спектър” АД – 348 хил. лв., частично платена дължима лихва към 31.12.2010 г.;
- „Имот.БГ” ООД – 20 хил. лв., частично платена дължима лихва към 31.12.2010 г.;
- „Будинфо” ООД – 8 хил. лв., платена лихва дължима към 31.12.2010 г. и начислената лихва за периода 01.01.2011 г. - 14.07.2011 г.

Платените главници по заеми са към:

- „Будинфо” ООД – 30 хил. лв..

Плащанията по търговски взаимоотношения са към „Спектър” АД – 1 хил. лв. за подновяване на удостоверения за електронен подпис.

През 2011 г. са извършени сделки с членовете на органите на управление и административния персонал както следва:

	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Изплатени заплати и хонорари	11	3
Изплатени осигуровки	4	1

Към 31 декември 2011 г. има неуредени разчети със свързани лица както следва:

	вземания (хил.лв.)	задължения (хил.лв.)
„Имот.БГ” ООД		3 571
„Спектър” АД	25	2 201
„Резон” ООД	25	106
Членове на органите за управление		135
Административен персонал		2

Задължението към „Имот.БГ” ООД произтича от Договор за заем, главницата по който е в размер на 2 906 хил. лв. или 1 486 хил. евро., а начислената и неизплатена лихва към 31.12.2011 г. е в размер на 665 хил. лв. Заемът с „Имот.БГ” ООД е заведен като краткосрочно задължение в счетоводните регистри на дружеството.

Задължението на „Софийски имоти” ООД към „Спектър” АД представлява главница в размер на 2 120 хил. лв. и лихва в размер на 81 хил. лв. по Договор за заем. Лихвата е за периода 01.08.2011 - 31.12.2011 г. Заемът със „Спектър” АД е заведен като дългосрочно задължение в счетоводните регистри на дружеството.

Вземането от "Спектър" АД в размер на 19 хил. лв. произтича от неплатените по Договора за наем на "Печатница Спектър" консумативи за месец декември 2011 г.

Вземането на „Софийски имоти“ ООД от „Резон“ ООД произтича от неплатени към 31.12.2011 г. лицензионни възнаграждения за ползването на търговските марки „Софийски имоти“ – 18 хил. лв. и "imot.bg" – 7 хил. лв., за периода 01.10.2011 - 31.12.2011 г.

Към 31.12.2011 г. "Софийски имоти" ООД има задължения към съдружниците Камен Симеонов Алексиев, Николай Радев Недялков и Габриел Тодоров Тодоров на обща стойност 135 хил. лв. Това са задължения по Нотариални актове за Покупко-продажба на недвижими имоти от 2004 г., съгласно които дължимите суми ще се изплащат на съдружниците в срок до 10 години от сключване на сделките. Към 31.12.2011 г. задълженията към съдружниците са както следва:

- Камен Симеонов Алексиев - 25 хил. лв.;
- Николай Радев Недялков - 66 хил. лв.;
- Габриел Тодоров Тодоров - 44 хил. лв.

Задължението към административния персонал е за неизползван отпуск за 2011 г. и неизплатени заплати за месец декември 2011 г.

XVII. Събития, настъпили след датата на баланса

Не са настъпили събития след датата на баланса, които да окажат съществено влияние върху годишния финансов отчет на дружеството.

XVIII. Политика на ръководството по отношение на риска

Дейността на дружеството създава предпоставки за излагане на валутен, кредитен и лихвен риск. Въпреки това дружеството не ползва финансови инструменти за намаляването на тези рискове.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложено дружеството, са изброени по-долу.

1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на дружеството се осъществяват в български лева. Няма сделки в чуждестранни валути като щатски долари и британски лири, които да излагат дружеството на валутен риск.

2. Лихвен риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по привлечените средства, тъй като те не са с променлив лихвен процент.

3. Кредитен риск

Излагането на дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на баланса, както е посочено по-долу:

	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Парични средства	540	472
Търговски и други вземания	78	59
ОБЩО	618	438

Ръководството на дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи са с висока кредитна оценка.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Кредитният риск относно паричните средства се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока оценка на кредитния рейтинг.

XIX. Други оповестявания

1. Информация съгл. Чл. 38, ал. 5 от Закона за счетоводството

Дружеството е начислило суми за ползваните услуги от регистрираните одитори както следва:

	2011 (хил.лв.)	2010 (хил.лв.)
Независим финансов одит	3	2
ОБЩО	3	2

2. Имуществени искове и претенции, по които „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД е страна към 31.12.2010г.

Към 31.12.2011 г. няма заведени съдебни и арбитражни дела от „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД.

Към 31.12.2011 г. няма висящи съдебни и арбитражни дела против „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ООД.

XX. Дата на одобрение на годишния финансов отчет.

Годишният финансов отчет за 2011 г. на дружеството е официално одобрен за публикуване на 11 март 2012 г. от Управителите.

Съставител: Латинка Ангелова Колева-Занева

Ръководител: Камен Симеонов Алексиев

