

КОНСОЛИДИРАН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД
към 31.12.2009год.

в хил.лева

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			А. Собствен капитал		
I. Нематериални активи			I. Записан капитал	30377	30377
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	1722	2185	II. Резерв от последващи оценки	13064	13064
Общо за група I:	1722	2185	III. Резерви		
II. Дълготрайни материални активи			1. Законови резерви	730	707
1. Земи и сгради, в т. ч.:	34074	36351	2. Други резерви	31	31
- земи	21720	23693	Общо за група III:	761	738
- сгради	12354	12658	IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:		
2. Машины, производствено оборудване и апаратура	31	49	- неразпределена печалба	13098	13314
3. Съоръжения и други	791	940	Общо за група IV:	13098	13314
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	42	901	V. Текуща печалба (загуба)	189	310
Общо за група II:	34938	38241	Общо за раздел А:	57489	57803
III. Дългосрочни финансови активи			Б. Провизии и сходни задължения		
1. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	13199	13199	1. Провизии за данъци, в т. ч.:	137	54
2. Дългосрочни инвестиции	5899	1787	- отсрочни данъци	137	54
Общо за група III:	19098	14986	Общо за раздел Б:	137	54
IV. Отсрочени данъци			В. Задължения		
V. Търг. репутация	931	1013	1. Задължения към доставчици, в т. ч.:	228	270
Общо за раздел А:	56689	56425	до 1 година	79	102
Б. Текущи (краткотрайни) активи			над 1 година	149	168
I. Вземания			2. Получени аванси		512
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т. ч.:	425	542	до 1 година		512
2. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т. ч.:	23	65	3. Други задължения, в т. ч.:	1705	1062
3. Други вземания, в т. ч.:	1108	1186	до 1 година	1193	1062
Общо за група I:	1556	1793	- към персонала, в т.ч.:	74	71
II. Парични средства, в т. ч.:			до 1 година	74	71

- в брой	21	78	- осигурителни задължения, в т. ч.:	27	28
- в безсрочни сметки (депозити)	1245	1294	до 1 година	27	28
Общо за група II:	1266	1372	- данъчни задължения, в т. ч.:	23	33
Общо за раздел Б:	2822	3165	до 1 година	23	33
В. Разходи за бъдещи периоди	63	150	Общо за раздел В, в т. ч.:	1933	1844
			до 1 година	1272	1676
			над 1 година	661	168
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:		
			- приходи за бъдещи периоди	15	39
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	59574	59740	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	59574	59740

Дата на съставяне:

Съставител:

Ръководител:

15.06.2010г.

гр.София

Петя Маркова

Камел Манев



0321 София
Регистриран одитор
Габриела Ангелова

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД

за 2009 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.:	915	1179	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	1852	2039
а) суровини и материали	238	446	а) услуги	1852	2039
б) външни услуги	677	724	2. Други приходи, в т. ч.:	503	1213
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	917	1006	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)	2355	3252
а) разходи за възнаграждения	677	699	3. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия	335	280
б) разходи за осигуровки, в т. ч.:	240	307	4. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	3253	689
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	1163	636	а) положителни разлики от промяна на валутни курсове		1
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.:	882	636	Общо финансови приходи (3 + 4)	3588	969
- разходи за амортизация	882	636			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	281				
4. Други разходи, в т. ч.:	495	964			
а) балансова стойност на продадените активи	82	373			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	3490	3776			
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т. ч.:	2147				
6. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.:	35	42			
Общо финансови разходи	2182	42			
7. Печалба от обичайна дейност	271	403			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	5672	3818	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4)	5943	4221
8. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)	271	403			
9. Разходи за данъци от печалбата	82	93			
10. Печалба (8-9)	189	310			
Всичко (Общо разходи + 9 + 10)	5943	4221	Всичко (Общо приходи)	5943	4221

Дата на съставяне:

Съставител:

15.06.2010г.
гр.София

0321 Силвия Ангелова
Регистриран одитор

Петя Маркова



Камен Манев

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

за 2009год.

(хил. лв.)

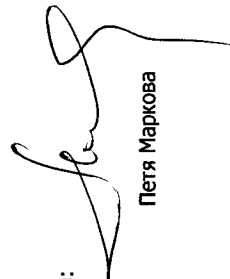
Показатели	Записан капитал	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ		Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал
			Законови	Други резерви	Неразпределена печалба			
a	1	2	3	4	5	6	7	
1. Салдо в началото на отчетния период	30377	13064	707	31	13314	310	57803	
2. Финансов резултат за текущия период						189	189	
3. Разпределения на печалба, в т. ч.:			23		123	(310)	(164)	
- за дивиденди						(164)	(164)	
4. Други изменения в собствения капитал					(339)		(339)	
5. Салдо към края на отчетния период	30377	13064	730	31	13098	189	57489	
6. Собствен капитал към края на отчетния период	30377	13064	730	31	13098	189	57489	

Дата на съставяне:

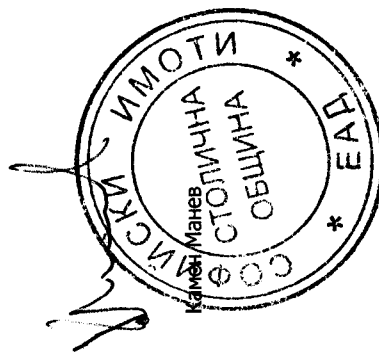
15.06.2010г

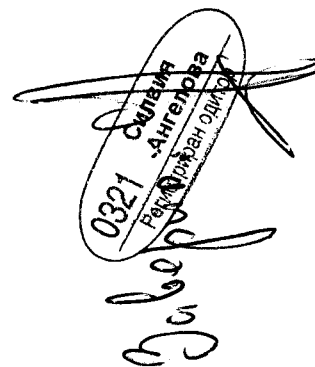
гр.София

Съставител:


Петя Маркова

Ръководител:




0321 Ангелина
Ръководител

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
01.01.2009-31.12.2009г.

0

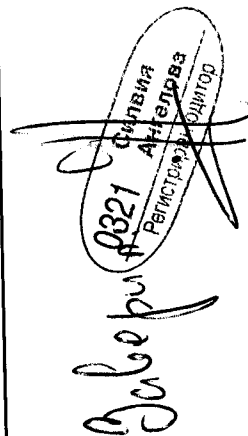
НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
	1	2	3	4	5	6
а						
А. Парични потоци от основна дейност						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	2152	985	1167	3803	1753	2050
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		928	(928)	23	1144	(1121)
3. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	335	12	323	232	74	158
4. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики		1	(1)	1		1
5. Платени и възстановени данъци върху печалбата	16	594	(578)	88	498	(410)
6. Други парични потоци от основна дейност	2503	2569	(66)	4156	3768	388
Всичко парични потоци от основна дейност (А)						
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		17	(17)			
2. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	57		57			
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	57	17	40			
В. Парични потоци от финансов дейност						
1. Плащания на задължения по лизингови договори		80	(80)		121	(121)
Всичко парични потоци от финансов дейност (В)		80	(80)		121	(121)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	2560	2666	(106)	4156	3889	267
Д. Парични средства в началото на периода			1372			1105
Е. Парични средства в края на периода			1266			1372

Съставител:

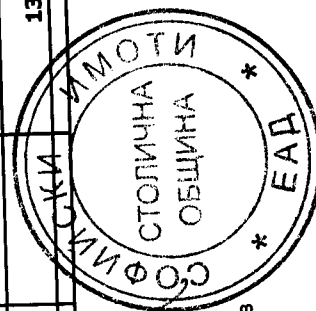


Петя Маркова

Ръководител:



Камен Манев



15.06.2010г.

ПРИЛОЖЕНИЕ
към
КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София
за 2009 година

I. УЧРЕДЯВАНЕ И РЕГИСТРАЦИЯ

1.Предприятие майка
„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.

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.

През 2009год. в търговския регистър на Агенция по вписванията по партидата на „Софийски имоти” ЕАД, ЕИК 831835134 е вписана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството, като на мястото на освободения Александър Георгиев Шопов е вписан Камен Митев Манев, като член на Съвета на директорите, съгласно решение № 270 по протокол № 38 от 16.04.2009 г. на СОС и като Изпълнителен директор, на основание решение на Съвета на директорите от 28.04.2009 г.

2.Дъщерни предприятия

2.1. „Лабело” ЕООД регистрирано от СГС по фирмено дело № 2198/1999г. със седалище гр.София, ул.”Гурко ” № 12 и ЕИК :121833295

Регистрираният предмет на дейност на дружеството е производство на стоки с цел продажба в първоначален или обработен вид, лизингова дейност, търговско представителство и посредничество, сделки с интелектуална собственост, сделки с недвижими имоти и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2009г.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Софийски имоти” ЕАД.

С удостоверение № 20090605112971/05.06.2009г. на Агенция по вписванията е вписан като Управител на „Лабело” ЕООД Вася Иванов Ачанов.

2.2. „Заводпроект” ЕООД регистрирано от СГС по фирмено дело № 25173/1991г. със седалище гр.София, ул.”Гурко ” № 12 и ЕИК :831626992

Регистрираният предмет на дейност на дружеството е комплексно и специализирано изследване, проучване, проектиране, строителство и инженеринг на промишлени и граждански обекти в страната и чужбина, техникоикономически консултации, инвестиционна дейност, търговска и туристическа дейност и др.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Лабело” ЕООД.

С удостоверение № 20090605112940/05.06.2009г. на Агенция по вписванията е вписан като Управител на „Заводпроект” ЕООД Вася Иванов Ачанов.

II. ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен въз основа на индивидуалните отчети на дружествата от групата: „Софийски имоти”ЕАД, „Лабело” ЕООД и „Заводпроект” ЕООД, в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Използвана е 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 консолидирания финансов отчет е 01.01.2009г.- 31.12.2009г. Представена е сравнителна информация за предходния

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2009г.

период. Консолидирания финансов отчет е изготвен в хиляди левове и всички оповестени суми са в хиляди левове, освен ако изрично не е посочено друго.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен въз основа на предположението за действащо предприятие. На ръководството не са известни обстоятелства, които да поставят под съмнение този принцип.

III. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Общи положения

В счетоводните политики на дружествата от групата са заложили едни и същи принципи и са разработени така, че да се избегне подвеждащо представяне на информация в отчетите. При изготвяне на консолидирания финансов отчет за 2009г., с водещо значение е счетоводната политика на дружеството майка-„Софийски имоти” ЕАД

Настоящият консолидиран 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.

Приложението на счетоводните стандарти изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на консолидирания годишен финансов отчет. Всички те са базирани на най-пълното познаване на текущите събития и действия от страна на ръководството, но въпреки това действителните резултати биха могли да се различават от направените оценки и допускания.

2. Дефиниция и оценка на елементите във финансовите отчети

Дружеството - майка съставя консолидиран годишен финансов отчет на групата, към 31 декември на отчетния период, със следните съставните части: консолидиран счетоводен баланс, консолидиран отчет за приходите и разходите, консолидиран отчет за паричните потоци, консолидиран отчет за собствения капитал и приложение. Активите, пасивите и собствения капитал се посочват в Консолидирания счетоводен баланс по балансова стойност, т.е. като разлика между отчетната им стойност и коректива, отнасящ се за тази стойност.

Не се допуска компенсиране на суми между статиите на актива и пасива на Баланса.

1. Нетекущи (дълготрайни) активи

Първоначално всеки ДМА и НМА 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 вноски.

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 на чужди ДМА, които водят до получаване на икономическа изгода в следващи периоди се отчитат като нематериален дълготраен актив.

Стойностния 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 осъществява съгласно СС 4 – Отчитане на амортизациите. В групата се 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 2009 г. са прилагат следните амортизационните норми:

ДМА	Счетоводни норми.
Сгради и конструкции	от 1,5% до 50 %
❖ Съоръжения	4 %
❖ Машини и оборудване	30 %
❖ Автомобили	15 %

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2009г.

❖ Компютърно оборудване	50 %
❖ Обзавеждане и трайни активи	15%
❖ Всички други амортизируеми активи	15 %
НДА	
❖ Интелектуална собственост	15 %
❖ Софтуер	50 %
❖ Други	6%

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

Отписване на дълготрайни активи :

- при продажба на ДА- с разликата между нетния приход и балансовата стойност на актива се формира финансов резултат.

- при апорт - разликата между оценката по чл.72 от ТЗ и балансовата стойност се отчита, като финансов приход или разход.

- преоценъчният резерв на отписаните ДА се отчита, като неразпределена печалба от минали години.

2. Инвестиционни имоти.

По същество това са имоти на икономическата група (земя и/или сграда), които имат характер да генерират печалба. Инвестиционен е имот, който се държи за получаване на приходи от наем и за увеличаване стойността на капитала като потока на бъдещите икономически изгоди от него трябва да е с висока сигурност. За да бъдат 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 персонала 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 и се докладва в ОПР.

3. Дългосрочни финансови активи.

Инвестициите се отчитат по себестойностният 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.

4. Вземания

Вземанията са оценяват по стойността на тяхното възникване, намалени с начислената обезценка.

В края на всяка година се извършва преглед на вземанията и при наличие на условия за трудносъбираемост или несъбираемост се извършва обезценка на същите.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2009г.

Обезценката в размер на несъбираемостта на вземането се отчита като разход /загуба/ от обезценка и коректив на "несъбираеми вземания".

При евентуално получаване на част или цялата обезценка на отделното вземане се отчита приход /печалба /от обезценка.

Формираната временна данъчна разлика при обезценка на вземания се отчита като разчет по отсрочени данъци.

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 ОПП се извършва по прекия метод .

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 СОС чрез отчисления от печалбата.

Като преоценъчен резерв в консолидирания баланс на групата „Софийски имоти” ЕАД се представя резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на част от притежаваните от групата дълготрайни материални активи. Преоценъчният резерв се признава като неразпределена печалба, след балансовото отписване на съответния актив.

7. Приходи и разходи

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

Приходите се признават когато:

- а) е вероятно групата 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;

Приходите от продажби се признават както следва:

- продажба на стоки, материали, ДМА и ДНА - когато продавачът е прехвърлил на купувача значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките и не запазва продължаващо участие в управлението им;
- продажба на услуги - в зависимост от етапа на завършеност на сделката, при условие, че резултатът от сделката може да се са оценени надеждно.
- лихви – текущо, пропорционално на времева база, като се взема предвид ефективния приход 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.

8.Отпуски и пенсионни фондове

Създават се провизии на неизползваните отпуски от служителите. В икономическата група "Софийски имоти" ЕАД не съществува практика на провизиране на средства за пенсионно осигурителни фондове.

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

10. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2009 г. се дължи корпоративен данък в размер на 10 % върху облагаемата печалба.

Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че ще бъде реализирана печалба, за да бъде използван данъчният актив.

IV. КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2009 год.

1. Консолидиран счетоводен баланс към 31.12.2009г.

1. Нетекущи активи

1.1. Нематериални активи

В ХИЛ.ЛВ.

	Права върху интелектуална собственост	Програмни продукти	Други	ОБЩО НА
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01.2009	119	67	2968	3154
Салдо към 31.12.2009	119	67	2968	3154
Натрупана амортизация				
Салдо към 01.01.2009	12	67	890	969
Нач.амортизация за периода	18		445	463
Амортизация на излезлите	0	0	0	0
Салдо към 31.12.2009	30	67	1335	1432
Балансова стойност към 31.12.2009г	89	0	1633	1722

През 2009г. няма заприходени, нито отписани нематериални дълготрайни активи.

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

През отчетната 2009г. бе променена нормата за амортизация на актив „Подобрения, модернизация и реконструкция на хотел ”Роял” в курорта Боровец”, като бе увеличена от 6% на 15 %. Промяната бе извършена с оглед спазване счетоводния принцип за предпазливост, т.к. през 2010 г. изтича срока на действие на договора за наем на хотела и предстои отписване на актива, чието изхабяване към 01.01.2009 г. е само около 30% от отчетната стойност.

1.2 Дълготрайни материални активи

в х.лв

	Земи	Сгради	Машини и оборудване	Съоръжения	Трансп. средства	Други	ОБЩО ДМА
Отчетна стойност							
Салдо към 01.01.2009	23693	14279	253	228	1814	839	41106
Постъпили	14	2705	2	15	70	16	2822
Излезли	1987	3246	0	0	170	25	5428
Салдо към 31.12.2009	21720	13738	255	243	1714	830	38500
Натрупана амортизация							
Салдо към 01.01.2009		1621	205	56	1348	537	3767
Нач.амортизация за периода		230	19	9	82	79	419
Амортизация на излезлите		467	0	0	89	26	582
Салдо към 31.12.200		1384	224	65	1341	590	3604
Балансова стойност към 31.12.2009г	21720	12354	31	178	373	240	34896

Във връзка с критериите за инвестиционни имоти, определени със счетоводната политика, през отчетния период бе направена прекласификация на активите, което води до прехвърляне на активи по счетоводните сметки, без това да дава отражение върху имущественото и финансово състояние на групата.

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

ДМА	Отчетна стойност
♦ Сгради и конструкции	54 х.лв.
♦ Съоръжения	4 х.лв.
♦ Машини и оборудване	134 х.лв.
♦ Автомобили	1184 х.лв.
♦ Компютърно оборудване	107 х.лв.
♦ Обзавеждане и трайни активи	153 х.лв.
♦ Всички други амортизируеми активи	2 х.лв.

Икономическата група няма заложен дълготрайни материални активи.

1.3. Дългосрочни финансови активи

Инвестициите в 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.

1.3.1.Акции и дялове в асоциирани предприятия

Търговско дружество	31.12.2009 г.		31.12.2008 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
1."Общинска банка " АД	3.433	858	3.433	858
2"Парк Мария Луиза " АД	41.96	2187	41.96	2187
3.ПФК "Славия"	34.05	3285	34.05	3285
4."София Сити Къмпани " АД	34	6256	34	6256
5."Търговска верига София " АД	48.75	610	48.75	610
6."Холдинг Света София " АД	0.19	3	0.19	3
ОБЩО:		13199		13199

В ХИЛ. ЛВ.

Групата „Софийски имоти” ЕАД притежава обикновени поименни акции в посочените по-горе търговски дружества.

Получените дивиденди, представени в отчета за приходите и разходите за 2009год са както следва:

-от „Общинска банка” АД – 335 х.лв.

1.3.2.Дългосрочни инвестиции

Това по същество са инвестиционните имоти на икономическата група. През 2009г. бе направен обстоен анализ на всички имоти и бяха определени тези от тях, които отговарят на критериите, определени със счетоводната политика. В съответствие с избрания модел за последваща оценка бе извършена преоценка на инвестиционните имоти в съответствие с изискванията на СС 40 – Инвестиционни

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2009г.

имоти. В резултат бяха регистрирани следните промени в балансовата стойност на активите:

- увеличение в размер на 3080 х.лв., отчетено като текущ приход във финансовия отчет за 2009г.

- намаление от 2145 х.лв., отразено съответно като разход.

2. Текущи активи

2.1. Вземания.

Вземанията на икономическата група са предимно от клиенти по наемни договори. Част от тях са текущи и са погасени към датата на съставяне на отчета, а за просрочените са заведени съдебни искове, като за някои вече има решения в полза на групата, а за други все още изхода не е решен.

в хил. лв.

Вземания	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.
I.Вземания от клиенти, доставчици		
1.Вземания от клиенти	399	446
2.Вземания по предоставени аванси	26	63
3.Вземания от доставчици	0	33
Сума	425	542
II.Вземания свързани с асоциирани и смесени предприятия	23	65
III. Други вземания :		
1.Съдебни вземания	545	631
2.Присъдени вземания	314	280
3.Надвнесен корпоративен данък вземания	149	128
4.Вземания от гаранции към доставчици	10	14
5.Вземания по ДДС	16	16
6.Други вземания	74	117
Сума	1108	1186
Общо	1556	1793

В процеса на годишната инвентаризация бе извършен анализ на вземанията и бе определена тяхната възстановима стойност. С оглед по-вярното им представяне в отчетите бе направена обезценка, в резултат на която е отчетен разход размер на 281 х.лв.

2.2. Парични средства

В ХИЛ. ЛВ.

	31.12.2009 г.	31.12.2008г.
Парични средства в лева	1261	1366
Парични средства в чуждестранна валута	5	6
Общо	1266	1372

Размерът на блокираните парични средства е 27х.лв.- депозити в Уникредит Булбанк АД на името на членовете на Съвета на Директорите и представляват гаранция за управление.

3. Собствен капитал

3.1 Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2009 г. внесенният напълно основен капитал е в размер на 30 377 102 лв. и е разпределен в 30 377 102 броя поименни акции, всяка с номинална стойност от 1 лев.

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

4.Задължения

Задълженията са оценени по стойността на тяхното възникване.

В голяма степен задълженията към 31.12.2009г. са текущи и са погасени към датата на съставяне на отчета.

ХИЛ.ЛВ.

Задължения	31.12.2009 г.	31.12.2008 г.
А.Задължения към доставчици	228	270
Б.Получени аванси		512
В. Други задължения :	1705	1062
1.Задължения към персонала, в т.ч	74	71

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2009г.

-по неизползвани отпуски	52	43
2.Задължения към социалното осигуряване	27	28
3.Данъци	23	33
4.Застраховки	11	17
5.Гаранции	78	108
6.Дивидент	750	604
7.Задължения по съдебни спорове	512	
7.Други	230	201
Общо	1933	1844

2. Консолидиран отчет за приходите и разходите за 2009г.

2.1. Приходи

в хил. лв.		
Приходи	2009г.	2008г.
I. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	1852	2039
1.Наеми	1825	1693
2. Оценки	11	33
3.Префактурирани консумативи на наематели	16	58
4.Заведени съдебни дела за пропуснати ползи		255
II. Други приходи, в т.ч. :	503	1213
1.Приходи от промяна в сч.политика	467	80
2.Приходи от неустойки по наеми		394
3.Продажба на ДМА	30	731
3.Други	6	8
III.Финансови приходи в т.ч.:	3588	969
1.Приходи от последващи оценка на фин. активи	3080	542
2.Приходи от дивиденти	335	280
3.Приходи от лихви	173	146
4.Положителни разлики от промяна на вал.курсове		1
Общо	5943	4221

За разлика от предходния отчетен период, през 2009г. префактурираните консумативи не се отчитат на приход, срещу отразен разход на същата стойност, а през разчети и само старите задължения са отразени на приход.

4.2. Разходи

4.2.1.Разходи за суровини и материали

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2009г.

№ по ред	Разходи	ХИЛ. ЛВ.	
		2009г.	2008г.
1	Енергийни продукти	121	221
2	Вода	4	3
3	Резервни части и окомплектовка	107	127
4	Други разходи	6	95
	Обща сума на разходите за суровини и материали	238	446

4.2.2. Разходи за външни услуги

№ по ред	Разходи	ХИЛ. ЛВ.	
		2009г.	2008г.
1	Поддръжка на активи	165	66
2	Застраховки	52	56
3	Охрана на обекти	63	61
4	Суми по граждански договори	86	143
5	Наеми	53	34
6	Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	63	85
7	Консултантски дейности	146	150
8	Други разходи	49	129
	Обща сума на разходите за външни услуги	677	724

4.2.3. Разходи за персонала

№ по ред	Разходи за персонала	В ХИЛ. ЛВ.	
		2009г.	2008г.
1	Разходи за заплати	677	699
2	Разходи за социално осигуряване	240	307
	Общо	917	1006

Начислените суми за компенсируеми неизползвани отпуски на персонала за 2009 г. възлизат на стойност 40х.лв. , а осигуровките върху тях са в размер на

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2009г.

7х.лв. Съответно сумите за изразходваните средства върху неизползвания отпуск от 2008г. са както следва:

- изплатени суми отпуск и обезщетение по чл.224 от КТ -31х.лв.
- осигуровки -6 х.лв.

4.2.4. Други разходи

№ по ред	Разходи	ХИЛ. ЛВ.	
		2009г.	2008г.
1	Такса битови отпадъци	184	161
2	Данък недвижим имот	71	68
3	Данъци и такси МПС	5	7
4	ДДС -разликата до коеф.1	28	40
5	Данъци в/у разходите чл.204	17	32
6	Разходи за командировки	8	20
7	Разходи по съдебен спор	77	50
8	Балансова стойност на продадени активи	82	373
9	Начисления по ДРА		74
10	Други разходи	105	139
	Обща сума на другите разходи	495	964

4.2.5.Разходи за данъци върху печалбата. Финансовият резултат на групата за 2009год. преди данъчно преобразуване е счетоводна печалба 189 х.лв. Начислени са отсрочени данъчни пасиви в размер на 82 х.лв.

5. Консолидиран отчет за собствения капитал

В съответствие с Решение № 471 от 09.07.2009г. на СОС балансовата печалба от 2008г. е разпределена както следва:

- за фонд „Резервен” -23 х.лв.
- дивидент – 164х.лв.
- неразпределена печалба -123х.лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ към 31.12.2009г.

През отчетната 2009г. са направени следните намаления на неразпределената печалба:

- 233х.лв. - балансовата стойност на имот, който е дарен на Столична община в изпълнение на Решение №165/27.03.2008г. на СОС. Съгласно Решение № 214/16.04.2009г. на СОС за имота е предвидена процедура по изваждане от капитала, но т.к. към 31.12.2009г. в Търговския регистър няма вписано намаление на капитала, имотът е отписан за сметка на неразпределената печалба, като елемент на собствения капитал. След приключване на процедурата по намаление на основния капитал ще се вземе счетоводно изправление.

-35х.лв. - разходи касаещи минали отчетни периоди, които съгласно изискванията на НСС 8 и приетия препоръчителен метод се отчитат за сметка на неразпределената печалба.

-82х.лв.- намаление на търговската репутация

СЪСТАВИТЕЛ:


/Петя Маркова/

РЪКОВОДИТЕЛ:


/Камен Манев/



гр. София

дата 15.06.2010г.

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД-, гр. София
за 2009 година

1. УЧРЕДЯВАНЕ, РЕГИСТРАЦИЯ И ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

1.1. Предприятие майка

„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 лев всяка. Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

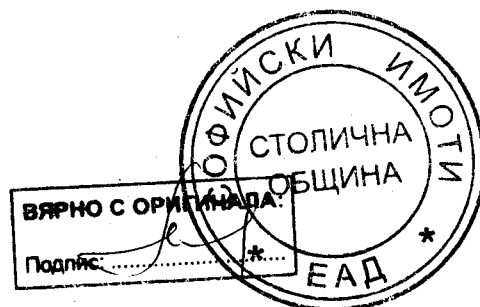
През 2009год. в търговския регистър на Агенция по вписванията по партидата на „Софийски имоти“ ЕАД, ЕИК 831835134 е вписана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството, като на мястото на освободения Александър Георгиев Шопов е вписан Камен Митев Манев, като член на Съвета на директорите, съгласно решение № 270 по протокол № 38 от 16.04.2009 г. на СОС и като Изпълнителен директор, на основание решение на Съвета на директорите от 28.04.2009 г.

„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, 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. Средносписъчния състав на персонала през 2009г. е 46 служители.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

1.2. Дъщерни предприятия

1.2.1. „Лабело“ ЕООД регистрирано от СГС по фирмено дело № 2198/1999г. със седалище гр.София, ул.„Гурко“ № 12 и ЕИК :121833295

Регистрираният предмет на дейност на дружеството е производство на стоки с цел продажба в първоначален или обработен вид, лизингова дейност, търговско представителство и посредничество, сделки с интелектуална собственост, сделки с недвижими имоти и др.

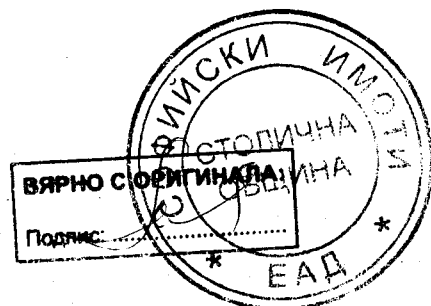
Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Софийски имоти“ ЕАД.

С удостоверение № 20090605112971/05.06.2009г. на Агенция по вписванията е вписан като Управител на „Лабело“ ЕООД Вася Иванов Ачанов.

1.2.2. „Заводпроект“ ЕООД регистрирано от СГС по фирмено дело № 25173/1991г. със седалище гр.София, ул.„Гурко“ № 12 и ЕИК :831626992

Регистрираният предмет на дейност на дружеството е комплексно и специализирано изследване, проучване, проектиране, строителство и инженеринг на промишлени и граждански обекти в страната и чужбина, техникоикономически консултации, инвестиционна дейност, търговска и туристическа дейност и др.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е „Лабело“ ЕООД.



С удостоверение № 20090605112940/05.06.2009г. на Агенция по вписванията е вписан като Управител на „Заводпроект“ ЕООД Вася Иванов Ачанов.

2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА.

Развитието на икономическата група е пряк резултат от намеренията и решенията на едноличния собственик на капитала – Столична община. Взетите решения от Столичен общински съвет обуславят характера и определят насоките на развитие на дейността на групата.

През 2009г. икономическата група „Софийски имоти“ ЕАД осъществява единствено следните дейности:

- отдава под наем недвижими имоти, собственост на групата;
- изготвя оценки на материални активи, които се извършват на основата на задание от страна на Столична община.

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

-Глобална и повсеместна световна и национална финансова криза - всеобща липса на ликвидност, намаляване на инвестициите и изключително лош микро и макро климат за осъществяване на стопанска дейност в страната;

-Стагнация и силно влошаване на пазара на недвижими имоти;

-Рестриктивни ограничения върху дейността на групата от страна на едноличния собственик на капитала, свързани с невъзможността за разпореждане с активи от патримониума на групата.

3. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Въпреки неблагоприятните условия на финансова рецесия и стагнация на пазара в бранша на недвижимите имоти, мениджърският екип успя да съхрани предприятията от групата и да постигне положителен финансов резултат като предприе редица мерки за преодоляване на съществуващите проблеми и трудности.

Финансовият резултат на икономическата група е формиран вследствие реализиране на следните приходи и разходи:



ПОКАЗАТЕЛИ	ПРИХОДИ	РАЗХОДИ	РЕЗУЛТАТ
1. От дейността	2355хил.лв.	3490хил.лв.	- 1135хил.лв.
2. Финансови	3588хил.лв.	2182хил.лв.	1406хил.лв.
3. Финансов резултат преди данъчно преобразуване			271хил.лв.
4. Данъци от печалбата			82хил.лв.
5. Балансова печалба			189хил.лв.

В динамика приходите са следните:

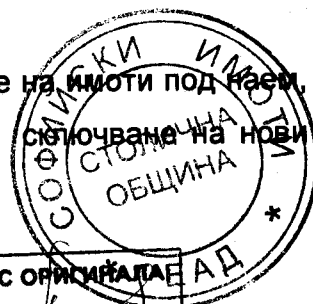
Показатели :	2008г.	2009г.
Приходи:	4221хил.лв.	5943хил.лв.
I. Приходи от дейността в т.ч.:	3252хил.лв.	2355хил.лв.
1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	2039хил.лв.	1852хил.лв.
-приходи от наеми	1693хил.лв.	1825хил.лв.
2. Други приходи	1213хил.лв.	503хил.лв.
II. Финансови приходи	969хил.лв.	3588хил.лв.

След промяна в ръководния екип, в групата бяха предприети редица мерки с цел увеличаване приходите от наеми. След анализ бе извършена актуализация на наемните договори по отношение на цената на предлаганата услуга, в максимално възможния размер, предвид неблагоприятната икономическа среда. В следствие по-доброто управление на собствеността е налице реално нарастване на приходите от наеми, които от 1693 х.лв. през 2008г. се увеличават на 1825х.лв. през 2009г.

По високото ниво на нетните приходи от продажби през 2008г. се дължи единствено на отчетените приходи от заведени дела и на факта, че в тях са включени приходи от префактуриране на консумативи, срещу които са отразени същите по стойност разходи. През 2009г. консумативите се отчитат през разчети и само старите задължения са отразени на приход.

Намаление бележат приходите от оценки, което е пряк резултат от състоянието на пазара на недвижими имоти през годината.

Във връзка с регламентиране на условията по отдаване на имоти под наем, бяха утвърдени правила за провеждане на конкурси с цел



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис: _____

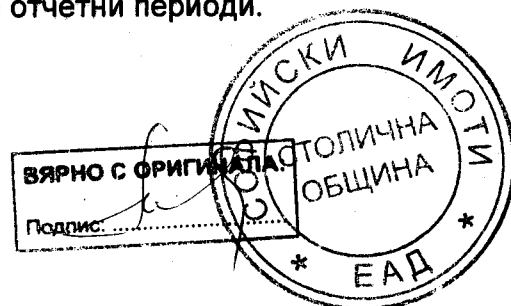
договори, което ще доведе до нарастване на приходите и акумулиране на повече средства.

Едновременно с това, следва да се отбележи, че бяха осъществени ефективни мерки за увеличаване събираемостта на вземанията от нередовните наематели. Бе извършен обстоен преглед на всички вземания на групата „Софийски имоти“ ЕАД, в следствие, на което към просрочените бяха отправени нотариални покани за доброволно погасяване или заведени иски по съдебен ред. С цел подобряване текущата събираемост бе разработена вътрешна технология, осигуряваща ясна комуникация между отделните структурни звена, с точно определени задължения, за да се осигури своевременна реакция за недопускане на просрочие.

Основните разходи на икономическата група са както следва:

Показатели :	2008г.	2009г.
Разходи	3818 хил.лв.	5672 хил.лв.
I. Разходи за оперативна дейност в т.ч.	3776хил.лв.	3490хил.лв.
1. за материали	446хил.лв.	238хил.лв.
2. за външни услуги	724хил.лв.	677хил.лв.
3. за заплати и др.възнаграждения	699хил.лв.	677хил.лв.
4. за социални осигуровки	307хил.лв.	240хил.лв.
5. за амортизации и обезценка	636хил.лв.	1163хил.лв.
6. други разходи	964хил.лв.	495хил.лв.
II. Финансови разходи	42хил.лв.	2182хил.лв.

Анализът на разходите за оперативна дейност показва, че през изминалата година всички видове разходи бележат намаление и, че завишението на общата им стойност през 2009г. спрямо 2008г. се дължи единствено на високите разходи за амортизации и разходи от обезценка на вземанията. Това са разходи, които са отчетени заради желанието на ръководството да осигури по-вярно и честно представяне имущественото и финансово състояние на групата в отчетите и да прояви предпазливост с оглед бъдещите отчетни периоди.



Видно е, че в резултат на усилията на мениджмънта през 2009г., е налице значително намаление и оптимизиране на разходите за функциониране на дружествата от групата. В следствие на редица рестриктивни мерки, осъществени от ръководството чрез въвеждане на определени лимити, разходите за материали и битово – комунални услуги бележат значително намаление.

След обстоен анализ на всички сключени договори от предишното ръководство, през месец май 2009г. са прекратени тези от тях, които се характеризират със значителни разходи и неясни ползи. В резултат, разходите за консултантски и юридически услуги са значително намалени, а разходите за реклама са изцяло преустановени.

В следствие на въведени правила за подобряване организацията на работа и по-пълноценно използване потенциала на специалистите на икономическата група дружеството, значително намаляват и разходите по граждански договори.

След извършена проверка, новият ръководен екип установи, че в групата има договори за продажба на имоти, сключени през 2008год., които не са в нейн интерес. По договорите има осъществени плащания, но т.к. не са финализирани пред нотариус, ръководството предприе мерки за тяхното разтрогване. При липса на съгласие за доброволно прекратяване на договорите, са открити съдебни процедури.

Относително постоянни остават разходите, свързани с експлоатацията и поддръжката на материалните активи, които предвид дейността на групата са с висок относителен дял. Това са разходите за амортизации, за данъци и такси на недв.имоти, за ремонти, охрана, застраховки. Това са разходи, които са необходими с оглед по-добро стопанисване и управление на имуществото на групата, като някои са задължителни и се извършват по предписание на нормативни актове.

През 2009г. бе извършено реструктуриране и реорганизация на дружеството майка – сливане на отдели и закриване на нефункциониращи сектори, което като отражение върху финансовия резултат ще проличи в по-голяма степен през следващите отчетни периоди. Вследствие на посочената



оптимизация е предвидено съкращение на персонала, което ще доведе до намаление на разходите за заплати и осигуровки.

Въпреки усилията на ръководството – подобро стопанисване и управление на собствеността на икономическата група и оптимизиране на разходите, финансовият резултат от обичайната дейност е отрицателен. В голяма степен този резултат е заложен в предходните отчетни периоди, посредством сключени неефективни договори и не добра организация по отношение събиемостта на вземанията. Важно е да се отбележи, че загубата е формирана основно през първото полугодие на 2009г. и вследствие на предприетите ефективни мерки от ръководството, през втората половина на годината показателите бележат значителен ръст и показват положителна тенденция.

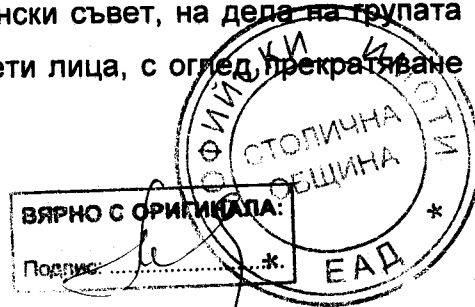
4. СТОПАНСКИ ЦЕЛИ

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, и отчитайки стагнацията на пазара, за икономическата група ще е трудно да достигне положителен финансов резултат от основна дейност ако реализира приходи единствено от отдаване на недвижими имоти под наем. Едновременно с оптимизирането на разходите, ръководството счита, че трябва да бъде стимулирана инвестиционната активност на групата. За целта се предлага:

1. Продажба, с решение на Столичния общински съвет, на имоти на техни наематели, в съответствие с препоръките на правния анализ на дружеството майка - „Софийски имоти“ ЕАД, изготвен във връзка с бъдещата му приватизация;

2. Продажба, с решение на Столичния общински съвет, на свободни терени, които не са застроени и не могат да бъдат отдадени под наем в условията на ползване за максимум 3 години или за тях няма кандидати за наематели. Счита се за уместно продажбата да бъде извършена чрез публичен търг или конкурс, по максимално ясен и прозрачен начин.

3. Продажба с решение на Столичния общински съвет, на дела на групата „Софийски имоти“ ЕАД в имоти, съсобствени с трети лица, с оглед прекратяване



на съсобствеността. Осъществяването на предложените сделки по продажба дела на групата на съсобствениците или съпритежателите в съсобствени имоти, би било икономически целесъобразно и юридически обосновано, тъй като пазарната реализация на тези имоти се извършва много по-трудно или по-рисково по отношение очакваните стопански резултати. От друга страна стопанисването и управлението на съсобствени имоти е свързано със сложни облигационни отношения, които в определен момент се решават по съдебен ред, което предполага допълнителни разходи за групата и блокиране на имота. В тази връзка много от съсобствениците желаят изкупуването на частта на дружеството по пазарни цени в съсобствените с тях имоти.

4. Провеждане на процедури по уреждане на сметки по регулационни изменения, чрез продажба, допусната от Столичен общински съвет, на части от имоти, собственост на групата „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 групата.

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

Предлага се една част от набраните средства по горепосочения начин да бъде предназначена за строителство на сгради от социално обществено значение – детски градини и др. Предвижда се след изграждането им тези недвижими имоти да бъдат предоставени за ползване на Столична община.

5. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

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

6. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

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



7. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

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

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя консолидиран финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за имущественото и финансово състояние на икономическата група 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 консолидирания финансов отчет към 31.12.2009г. 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.

ИЗП.ДИРЕКТОР:



/КАМЕН МАНЕВ/

Гр.София

22.06.2010г.

