

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София
за 2021 година

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Софийски имоти” ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията с ЕИК 831835134, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Ген. Й. В. Гурко” № 12, ет.6.

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, както и всяка друга дейност, свързана с изброените по-горе, която не е забранена от закон.

Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

Регистрираният капитал на дружеството към 31.12.2021 г. е в размер на 17 861 073 (седемнадесет милиона осемстотин шестдесет и една хиляди седемдесет и три) лева, разпределен в 17 861 073 (седемнадесет милиона осемстотин шестдесет и една хиляди седемдесет и три) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

С Решение № 423 по Протокол № 20 от 24.09.2020 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти” ЕАД с 45 188,00 лв. (четиридесет и пет хиляди сто осемдесет и осем лева) и утвърждава капитала в размер на 18 093 356 лв. (осемнадесет милиона деветдесет и три хиляди триста петдесет и шест лева), разпределен в 18 093 356 (осемнадесет милиона деветдесет и три хиляди триста петдесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано на 09.03.2021г. в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията (ТР и РЮЛНЦ към АВ).

С Решение № 248 по Протокол № 33 от 20.05.2021 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти” ЕАД с 232 283,00 (двеста тридесет и две хиляди двеста осемдесет и три) лева и утвърждава капитала в размер на 17 861 073 (седемнадесет милиона осемстотин шестдесет и една хиляди седемдесет и три) лева, разпределен в 17 861 073 (седемнадесет милиона осемстотин шестдесет и една хиляди седемдесет и три) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано в ТР и РЮЛНЦ към АВ на 27.09.2021 г.

С Решение № 402 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет се намалява капитала на „Софийски имоти” ЕАД, с 42 000 (четиридесет и две хиляди) лева чрез обезсилване на 42 000 (четиридесет и две хиляди) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка и се утвърждава капитал в размер на 17 819 073,00 (седемнадесет милиона осемстотин и деветнадесет хиляди и седемдесет и три) лева разпределен в 17 819 073 (седемнадесет милиона осемстотин и деветнадесет хиляди и седемдесет и три) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка. С последващо Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на Столичния общински съвет се изменя и допълва горецитираното решение от 22.07.2021 г., като се намалява капитала на

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2021 Г.

„Софийски имоти“ ЕАД, със 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) лева чрез обезсилване на 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка и се утвърждава капитал в размер на 17 754 619 (седемнадесет милиона седемстотин петдесет и четири хиляди шестстотин и деветнадесет) лева разпределен в 17 754 619 (седемнадесет милиона седемстотин петдесет и четири хиляди шестстотин и деветнадесет) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано на 22.02.2022г. в ТР и РЮЛНЦ към АВ, поради което не е отразено във финансовия отчет към 31.12.2021г.

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

1. Общото събрание на акционерите - Столичен общински съвет /СОС/;
2. Съветът на директорите /СД/.

Съставът на Съвета на директорите към 31.12.2021 г. е:

Анастас Христов Тодоров - Председател

Димитър Любомиров Шивачев – Член и Изпълнителен директор

Полина Василева Витанова - Заместник Председател

С Решение № 22 по Протокол № 45 от 13.01.2022 г. на СОС, след утвърждаване на резултатите от проведен публичен подбор, за членове на Съвета на директорите са избрани:

Полина Василева Витанова

Димитър Любомиров Шивачев

Антония Красиминова Терзиева

На заседание на Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД, проведено на 20.01.2022 г., за Председател на Съвета на директорите е избрана Полина Василева Витанова, за Заместник Председател - Антония Красиминова Терзиева, за Изпълнителен директор - Димитър Любомиров Шивачев. Дружеството се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор само съвместно с Председателя на СД. Решенията са вписани в ТР и РЮЛНЦ към АВ на 31.01.2022 г.

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти“ ЕАД през 2021 г. е 50 човека.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

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

Търговско дружество	31.12.2021г.		31.12.2020г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
I.Дъщерни предприятия				
1. "Лабело" ЕООД	100	2151	100	2151
II.Асоциирани предприятия				
1. "Търговска верига София" АД	48.75	609	48.75	609
2. "Парк Мария Луиза" АД	41.96	2187	41.96	2187
3. „ПФК-Славия-1913“ АД	34.00	3281	34.00	3281

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД ЗА 2021 Г.

4. "София Сити Къмпани" АД	34.00	6256	34.00	6256
III. Инвестиции на разположение за продажба				
1. "Общинска банка" АД	2.867	1508	2.867	1508
2. "Холдинг Света София" АД	0.10	39	0.10	35
ОБЩО:		16031		16027

II. 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 2021 г. „Софийски имоти” ЕАД е осъществявало следните дейности:

- отдаване под наем на недвижими имоти, собственост на дружеството или предоставени за стопанисване и управление от Столична община;
- продажба на следните услуги в областта на развлеченията и отдиha в Комплекс „Възраждане”: Закрит плувен басейн, сауна парк (парна баня, финландска и инфрачервен сауна), релакс зона с атриум, тангенторна вана, солна стая, бистро, 5 външни басейна, 8 пързалки, външен бар и зона за шезлонги с чадъри и тенти.
- изпълняване на инвестиционни проекти и програми по възлагане от Столична община.

Обявената от Световната Здравна организация пандемия от корона вирус (Covid-19) и периодично налаганите ограничителни мерки за неразпространението на болестта на територията на Р България продължиха да оказват влияние върху икономиката и през отчетния период. В Дружеството бе създадена организация с цел осигуряване на непрекъснатост на работния процес, при спазване на всички наложени мерки във връзка с предпазване от Covid -19.

Ръководството е на мнение, че на настоящия етап, пандемията Covid -19 не води до съществен негативен ефект върху дейността на Дружеството и не се очакват значими негативни последици за финансовото състояние и финансовите резултати на Дружеството в бъдеще, с изкл. на:

- нереализиране на прогнозираните приходи от наеми вследствие на изпълнението на решения на Столичен общински съвет за временно освобождаване - изцяло или частично от задължението за заплащане на наем от лица, наематели на нежилищни имоти, собственост на или предоставени за управление на търговски дружества с общинско участие в капитала;

- невъзможност за осъществяване на пълния капацитет от продажби в Комплекс „Възраждане” и забава във възвръщаемостта на инвестираните средства.

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 СОАПИ. Това води до нереализиране на прогнозираните приходи от наеми и/или продажбата на съответните имоти.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. Финансов резултат

Балансовата печалба на „Софийски имоти“ ЕАД за 2021 г. е в размер на 962 хил. лв. и е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	2021 г.			2020 г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	4 034	3 400	634	2 474	3 661	-1187
2. От финансова дейност	569	188	381	1 625	274	1351
3. Финансов резултат			1 015			164
4. Разход за текущ данък			38			-
5. Промени в отсрочените данъци			15			113
6. Балансова печалба (3-4-5)			962			51

в хил. лв.

1.1. Приходи

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

Показатели	2021г.		2020г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
I. Приходи от оперативна дейност:	4034	87.6	2474	60.4	1560	63.1	27.3
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:							
- приходи от продажби, в т.ч.:	2744	59.6	2245	54.8	499	22.2	4.8
- приходи от наеми	1921	41.7	1886	46.0	35	1.9	-4.3
- приходи от Комплекс „Възраждане“	814	17.7	353	8.6	461	130.6	9.1
2. Други приходи, в т.ч.:	1290	28.0	229	5.6	1061	463.3	22.4
- приходи от продажба на ДА	1166	25.3	19	0.5	1147	6036.8	24.9
II. Финансови приходи	569	12.4	1625	39.6	-1056	-65.0	-27.3
- приходи от последващи оценки на финансови активи	568	12.3	1624	39.6	-1056	-65.0	-27.3
Общо приходи	4603	100.0	4099	100.0	504	12.3	0.00

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през 2021 г. са с 12,3 % повече от 2020 г., като има съществено увеличение на приходите от оперативна дейност – 63,1% и намаление на приходите от финансова дейност - 65%.

Анализът показва, че доходите от отдаване на имоти под наем са запазили нивото си от 2020 г., въпреки сериозното влияние върху тях на решенията на СОС за временно освобождаване - изцяло или частично от задължението за заплащане на наем от лица, наематели на нежилищни имоти, собственост на или предоставени за управление на търговски дружества, с участие на Столична община в капитала. Отчетеното намаление на наемите по решенията на принципала през 2021 г. е общо в размер на 155 хил.лв.

В края на 2021 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 156 бр. действащи договори за наем (31.12.2020 г.-137 бр.).

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2021 г.

Приходи от наеми през 2021 г.	1 921 хил.лв.	100,0%
-наем земи	662 хил.лв.	34,4%
-наем сгради	1 129 хил.лв.	58,8%
-паркови съоръжения	130 хил.лв.	6,8%

Комплекс „Възраждане“ осъществява дейност от 16.06.2020 г. и през 2021 г. реализира с 130,6 % повече приходи спрямо предходния период. Комплексът работи в съответствие с въведените противоепидемични мерки за осигуряване безопасността на посетители и служители, поради което не може да достигне пълния си потенциал за реализиране на оборот от продажби и възвращаемост на вложените средства.

Приходи от комплекс „Възраждане“	814 хил.лв.	100,0%
-закрит плувен басейн	432 хил.лв.	53,0%
-аквапарк	266 хил.лв.	32,7%
-сауна парк	100 хил.лв.	12,3%
-продажба на плувни аксесоари	16 хил.лв.	2,0%

Най-съществен ръст бележат приходите от продажба на ДА, които през 2021 г. са с 463,3% повече спрямо предходната година. В най-голяма степен това е резултат от учреденото право на строеж, в изпълнение на Решение № 452 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на СОС.

Намалението на финансовите приходи е следствие от последващите оценки на финансовите активи по справедлива стойност към 31.12.2021 г.

1.2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти“ ЕАД са следните:

Показатели	2021г.		2020г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в %	в хил. лв.	отн. дял в %	в хил. лв.	в %	отн. дял в %
I. Разходи за оперативна дейност	3400	94.8	3661	93.0	-261	-7.1	1.7
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	853	23.8	745	18.9	108	14.5	4.8
а) суровини и материали	377	10.5	295	7.5	82	27.8	3.0
б) външни услуги	476	13.3	450	11.4	26	5.8	1.9
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	1230	34.3	1088	27.6	142	13.1	6.7
а) разходи за възнаграждения	1025	28.6	903	22.9	122	13.5	5.7
б) разходи за осигуровки	205	5.7	185	4.7	20	10.8	1.0
3. Разходи за амортизация и обезценка	426	11.9	307	7.8	119	38.8	4.1
4. Други разходи, в т.ч.:	891	24.8	1521	38.7	-630	-41.4	-13.9
- за данъци и такси	345	9.6	391	9.9	-46	-11.8	-0.3
- балансова стойност на продадените активи	237	6.6	24	0.6	213	887.5	6.0
II. Финансови разходи в т.ч.:	188	5.2	274	7.0	-86	-31.4	-1.8
- разходи от последващи оценки на финансови активи	100	2.8	166	4.2	-66	-39.8	-1.4
Общо	3588	100.0	3935	100.0	-347	-8.8	0.0

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2021 г.

Голяма част от разходите на „Софийски имоти“ ЕАД са свързани с експлоатацията на материалните активи и в обичайната дейност на дружеството са относително постоянни. През 2021 г. много от тях бележат ръст вследствие дейността на комплекс „Възраждане“, който функционира от средата на съпоставимия период. Друга причина за увеличение на разходите е поскъпването на електроенергията и инфлационните процеси в страната. Най-съществено е нарастването при следните разходи:

Разходи	2021 г.	2020 г.	изменение
- ел.енергия	146 хил.лв.	83 хил.лв.	63 хил.лв. (76%)
- топлинна енергия	81 хил.лв.	45 хил.лв.	36 хил.лв. (80%)
- вода	28 хил.лв.	21 хил.лв.	7 хил.лв. (33%)
- материали	55 хил.лв.	46 хил.лв.	9 хил.лв. (20%)
- амортизации	426 хил.лв.	307 хил.лв.	119 хил.лв. (39%)
- водноспасителна дейност	137 хил.лв.	85 хил.лв.	52 хил.лв. (61%)

Други разходи, които бележат увеличение спрямо предходния период са:

Разходи	2021 г.	2020 г.	изменение
- граждански договори	50 хил.лв.	34 хил.лв.	16 хил.лв. (47%)
- консултантски услуги	35 хил.лв.	17 хил.лв.	18 хил.лв. (106%)
- застраховки	21 хил.лв.	16 хил.лв.	5 хил.лв. (31%)

Намаление отчитат следните разходи:

Разходи	2021 г.	2020 г.	изменение
- текущи ремонти	14 хил.лв.	29 хил.лв.	-15 хил.лв. (-52%)
- охрана	25 хил.лв.	54 хил.лв.	-29 хил.лв. (-54%)

2. Финансово състояние

2.1. Структура на пасива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	2021 г.		2020 г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
А. Собствен капитал	80555	90.7	80501	91.0	54	0.1	-0.3
I. Записан капитал	17861	20.1	18139	20.5	-278	-1.5	-0.4
II. Резерв от последващи оценки	9652	10.9	9948	11.2	-296	-3.0	-0.3
III. Резерви	16895	19.0	17562	19.8	-667	-3.8	-0.8
IV. Неразпределена печалба от минали години	35185	39.6	34801	39.3	384	1.1	0.3
V. Текуща печалба	962	1.1	51	0.1	911	1786.3	1.0
Б. Провизии и сходни задължения	1901	2.1	1919	2.2	-18	-0.9	-0.1
В. Задължения, в т.ч.:	6286	7.1	6027	6.8	259	4.3	0.3
-до 1 година	1280		727		553	76.1	
-над 1 година	5006		5300		-294	-5.5	
Г. Приходи за бъдещи периоди	24	0.0	54	0.1	-30	-55.6	-0,1
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	88766	100,0	88501	100,0	265	0.3	0,00

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2021 Г.

Анализът показва, че измененията в структурата на актива на баланса са несъществени.

2.2. Структурата на актива на баланса:

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	2021 г.		2020г.		Изменение		
	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	Отн. дял в %	Сума (хил. лв.)	в %	На отн. дял %
А. Нетекущи активи	84306	95.0	84023	95.0	283	0.3	0.0
I. Нематериални активи	18	0.0	23	0.0	-5	-21.7	0.0
II. Дълготрайни материални активи	43721	49.3	54052	61.1	-10331	-19.1	-11.8
III. Дългосрочни финансови активи	40567	45.7	29948	33.8	10619	35.5	11.9
Б. Текущи активи	4444	5.0	4459	5.0	-15	-0.3	0.0
I. Материални запаси	10	0.0	9	0.0	1	11.1	0.0
II. Вземания	1449	1.6	1130	1.3	319	28.2	0.3
III. Парични средства	2985	3.4	3320	3.8	-335	-10.1	-0.4
В. Разходи за бъдещи периоди	16	0.0	19	0.0	-3	-15.8	0.0
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	88766	100.0	88501	100.0	265	0.3	0.0

В структурата на активите е увеличен относителният дял на дългосрочните финансови активи, което е следствие на преквалификацията на земи и сгради и определянето им като инвестиционни имоти.

2.3. Финансови показатели:

Финансовото състояние на дружеството се характеризира от следните коефициенти:

Показатели	2021 г.	2020 г.	Изменение
1. Незабавна ликвидност - (вземания + финансови средства) към текущи задължения	3,46	6,12	-2,66
2. Абсолютна ликвидност - финансови средства към текущи задължения	2,33	4,57	-2,23
3. Коефициент на ефективност на разходите - приходи към разходи преди данъци	1,28	1,04	0,24
4. Коефициент на финансова автономност собствен капитал към привлечен капитал	9,84	10,13	0,29
5. Коефициент на задлъжнялост - привлечен капитал към собствен капитал	0.10	0.10	-0,00
6. Коефициент на рентабилност на приходите от продажби - счетоводна печалба към нетен размер на приходите от продажби - в процент	36,99	7,31	29,68

Стойностите на коефициентите показват стабилно финансово състояние и добра ефективност на дейността на дружеството.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2021 Г.

3. Други резултати от дейността на дружеството.

3.1. Относно комплекс „Възраждане“ изграден в парк „Възраждане-IV етап“:

Предвиденият за обществено ползване комплекс се стопанисва от дружеството, като с тази цел през отчетния период е проведена обществена поръчка по чл.18, ал.1, т.18 от ЗОП с предмет: „Осигуряване на водноспасителна дейност и оказване на медицинска помощ на територията на „Комплекс Възраждане“. В изпълнение на Решение рег.№ D5558920/20.04.2021 г. е подписан договор № Д-ОП-005/29.04.2021 г. между „Софийски имоти“ ЕАД и избрания изпълнител – „Филиус“ ООД.

3.2.Предприети действия от „Софийски имоти“ ЕАД в изпълнение на решения на Столичния общински съвет:

С Решение № 84 по Протокол № 28/11.02.2021 г. на Столичния общински съвет е дадено съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да предостави на Столична община за временно и възмездно ползване, за срок от 2 години УПИ Х-„за общ.строителство - Дом на книгата и трафопост“, с площ 1982 кв.м, съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.900.730, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София, с адм.адрес: гр.София, район „Лозенец“, ул.“Д.Хаджикоцев“ № 44, с площ 2 055 кв.м, заедно със сграда с идентификатор 68134.900.730.1, застроена площ 743 кв.м, брой етажи 3, предназначение: административна, делова сграда, разгъната площ 2 260 кв.м. На 19.03.2021 г. е подписан договор за наем между „Софийски имоти“ ЕАД и Столична община с рег.№ СОА21-ДГ66-11/19.03.2021 г.

С Решение № 178 по Протокол № 31 от 08.04.2021 г. на Столичния общински съвет е дадено съгласие Изпълнителният директор на „Софийски имоти“ ЕАД да сключи договор с Кмета на Столична община за учредяване на безвъзмездно право на ползване върху включения в капитала на „Софийски имоти“ ЕАД недвижим имот, находящ се в бл.55, ет.1 на бул.“Витоша“ № 99, гр.София, за срок до 31.12.2029 г. Договорът е подписан на 02.08.2021 г. и вписан в Агенцията по вписванията вх. рег. № 55749, от дата 05.08.2021 г., акт № 1682, том CXLV, дело № 43398.

В изпълнение на Решение № 272 по Протокол № 33 от 20.05.2021 г. на Столичен общински съвет е подписан договор със Столична община за учредяване по реда на чл.193 от ЗУТ, безвъзмездно и безсрочно право на прокарване на отклонение от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през обособена част от недвижим имот на дружеството, съставляващ ПИ с проектен идентификатор 68134.4085.334, за обект: Изграждане на отливен канал на главен клон I, от ул.“Самоковско шосе“ по ул.“Павел Красов“, кв.“Горубляне“.

В изпълнение на Решение № 453 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет и на основание Решение № F173751/26.11.2021 г. е открита процедура за участие в обществена поръчка, провеждана по реда на чл. 18, ал. 1, т. 12 от ЗОП с предмет: „Изработване на инвестиционен проект във фаза „работен проект“, проект за външни ВиК връзки и упражняване на авторски надзор по време на строителството за обект: Многоетажен паркинг в р-н „Надежда“, върху поземлен имот с идентификатор 68134.1386.966, кв. 77, м. „бул. Ломско шосе“, находящ се на ул. „Кирил Дрангов“, р-н „Надежда“, гр. София, идентичен с УПИ II, кв. 77, м. „Надежда 16“, район „Надежда“, Столична община, ул. „Кирил Дрангов“, с уникален номер на поръчката в ЦАИС ЕОП 02885-2021-0004.

Към настоящия момент в изпълнение на Решение за класиране № СИ-ОП-03-004/10.02.2022 г. е сключен договор за възлагане на обществената поръчка с рег. № Д-ОП-001/23.03.2022 г., с избрания изпълнител "Ей Зет Партньрс" ЕООД.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2021 Г.

В изпълнение на Решение № 444 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет е подписан договор между „Софийски имоти“ ЕАД и „Дружество за одит и консултации“ ООД – одиторско дружество с регистрация в ИДЕС № 037 на 04.08.2021 г. за извършване на одиторски контрол на дружеството.

С Решение № 452 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет е дадено съгласие „Софийски имоти“ ЕАД да проведе конкурс за учредяване право на строеж за изграждане /проектиране и изпълнение/ на високоетажна жилищна сграда с офиси и подземни гаражи, с РЗП от 3840,30 кв.м. за надземната част и 928,50 кв.м. за подземната част, върху собствен на дружеството недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор № 68134.304.293 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-32/01.04.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, административен адрес на поземления имот: гр. София, Район „Възраждане“, ул. „Отец Паисий“ №№ 5, 7 и 9, с площ от 950 кв.м. След проведен на 20.09.2021 г. конкурс и въз основа на одобрен от Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД протокол на комисията назначена от изпълнителния директор на дружеството, съдържащ класиране на участниците съобразно степента на удовлетворяване на конкурсните условия, между „Софийски имоти“ ЕАД и спечелилия участник е подписан предварителен договор рег. № Д-01-071/13.10.2021 г. и нотариален акт на 21.10.2021 г.

3.3. Относно залегналата за изпълнение задача в бизнес-плана на дружеството за повишаване на ръста от приходите от оперативна дейност, чрез увеличаване на средната наемна цена, през отчетния период са проведени конкурси по реда на Наредбата за реда за учредяване и упражняване на правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, за избор на наематели на собствени и стопанисвани от дружеството имоти, за срок от 3 години.

4. Съдебна защита на интересите на „Софийски имоти“ ЕАД

По всички съдебни производства със страна „Софийски имоти“ ЕАД са се изпълнявали процесуални действия, водила се е кореспонденция и са се подготвяли правни консултации по защита на собствеността и нейното управление. По специфични казуси предприеманите действия са се координирали със Столична община и НАГ.

През 2021 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 121 бр. производства, от които:

Гражданскоправни съдебни производства:

1. С вещноправен характер – 8 бр., които са с висящо производство.

2. С облигационен характер – 24 бр., от които:

- приключили с влязъл в сила съдебен акт – 6 бр.

- с висящо производство – 17 бр.

- спряно производство – 1 бр.

3. Исково производство за възстановяване на нарушено владение – 1 бр. /висящо/

4. Искове производства за освобождаване на имот – 4 бр., от които 2 бр. са приключили с влязъл в сила съдебен акт и 2 бр. са с висящо производство.

5. Исково производство за отмяна на влязло в сила решение – 1 бр. /приключило с влязъл в сила съдебен акт/

Административноправни съдебни производства – 2 бр., от които:

- с висящо производство – 1 бр.

- приключило с влязло в сила решение – 1 бр.

Заповедни производства – 27 бр.

Изпълнителни дела – 54 бр.

5. Дейност по управление на собствеността, подобряване организацията и контрола на работата на „Софийски имоти“ ЕАД.

В технологичен порядък са изпълнявани ремонтни дейности, свързани с поддръжката на обекти, с оглед нормалното им функциониране, като основен и текущ ремонт, отстраняване на аварии, влягане на средства за извършване на подобрения и др.

В дружеството се осъществява текущ мониторинг на плащанията от клиенти, с цел своевременно установяване на просрочени задължения. При така създадената организация се свеждат до минимум натрупването на дължими плащания към дружеството и се предотвратява в голяма степен образуването на съдебни производства спрямо неизправни контрагенти. Осъществяват се периодично огледи на имоти за констатиране на състоянието им, като по този начин се ограничава възможността от неправомерното им завземане и ползване от самонастанили се лица.

Ежемесечно са извършвани анализи за по-добра пазарна реализация на имоти, собственост на дружеството за определяне на обекти с добър инвестиционен потенциал. По отношение на тези недвижими имоти са проведени процедури по организиране на конкурси за отдаване под наем на трети лица, по реда на приетата от СОС Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала.

Изготвяни са експертни оценки за определяне на справедливи пазарни стойности на продажни или наемни цени на недвижими имоти, за нуждите на дружеството.

Текущо се извършват процедури пред АГКК за изменение на влезлите в сила кадастрални карти и кадастрални регистри при констатиране на погрешно отразяване на квадратурите и данните за собствеността на имотите на дружеството.

Дружеството активно подпомага изпълнението на ГОПРП от СОАПИ за продажба на имоти, обособени части на „Софийски имоти“ ЕАД, чрез събиране на документи за изготвяне на правни анализи на имоти, предмет на бъдещи приватизационни сделки.

През отчетната година в „Софийски имоти“ ЕАД е извършена пълна инвентаризация на всички активи и пасиви на дружеството за: дълготрайните материални и нематериални активи, материалните запаси, разчети (вземания и задължения), съдебните дела, по които дружеството е страна, паричните средства.

През 2021 г. в дружеството се е осъществявал регулярен мониторинг на работата на дъщерното дружество „Лабело“ ЕООД и „Заводпроект“ ЕООД.

IV. 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 решенията 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. Увеличаване на средната наемна цена, посредством провеждане на интензивна политика за организиране на конкурси за наем въз основа на актуални пазарни наемни цени;

2. Ефективна политика по събираемост на дължими наеми;

3. Сключване на договори за наем за срок до 10г. за обекти, които се нуждаят от влагане на сериозни по обем средства за реновация, преустройство и въвеждане в експлоатация, след получаване на съгласие от Столичния общински съвет;

4. Рехабилитация на амортизирани имоти, които не могат да бъдат отдадени под наем в настоящото състояние и създаване (изграждане) на изцяло нови имоти, която програма има за цел да увеличи източниците на приходи за дружеството и да освежи неговия имотен портфейл;

5. Допълнително оптимизиране на постоянните разходи на дружеството, чрез освобождаване от остарели активи с високи оперативни разходи;

Едновременно с изложените по горе цели, ръководството счита, че трябва да бъде стимулирана инвестиционната активност на дружеството. За целта се предлага и през 2022 г. да продължи :

1. С цел ликвидиране на съсобственост, с решение на Столичен общински съвет да бъдат реализирани сделки с дяловете на „Софийски имоти“ ЕАД в съсобствени имоти, като след отправяне на покана за изкупуване на собствения на дружеството дял от другия съсобственик, за непродадените дялове да се организират търгове с явно наддаване за продажба на трети лица.

2. Реализиране на конкурсни процедури за учредяване право на строеж срещу обезщетение, върху собствени на дружеството терени, с цел увеличаване на отдаваемия сграден фонд, съответно приходите на дружеството, съотв. увеличаване на стойността на активите на дружеството.

3. Предлага се при наличие на достатъчен финансов ресурс, част от набраните средства да бъдат инвестирани в придобиване на терени, в които дружеството притежава собственост само върху сградите, с цел осигуряване на възможност на извършване на строителни дейности: ново строителство, надстрояване, пристрояване и др.

4. Извършване на инвестиции в изпълнение на изискванията на законодателството за подобряване енергийните и експлоатационни качества и технологичното състояние на сградния фонд.

V. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РИСКА

Финансовите рискове текущо се наблюдават, анализират и прогнозират с цел минимизиране на негативните влияния. Управлението на финансовите рискове се извършва текущо от ръководството на дружеството, което е приело и прилага адекватни принципи и подходи за общото управление на финансовия риск и управлението на отделните специфични рискове.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки в български лева и не е изложено на риск, произтичащ от промени на валутните курсове.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвения процент по привлечените средства по Договор за финансиране на допустим проект № 19F-021565/14.05.2019 г. вследствие на промени в референтния лихвен процент на „ОББ“ АД

Ликвиден риск

Дружеството внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност, както и плащанията по погасителния план на дългосрочното си финансово задължение. Извършват се ежемесечни анализи за поддържане на достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

Ценови риск

Ценовите нива на предлаганите от дружеството стоки и услуги се определят след провеждане на търг или на конкурс при условията и по реда на Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, като базовите цени са определени от независими сертифицирани оценители. Договорените наемни цени се актуализират съобразно индекса за годишна инфлация на Националния статистически институт, поради което ценовия риск се определя като нисък.

VI. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕКОЛОГИЧНИТЕ, СОЦИАЛНИТЕ И АНТИКОРУПЦИОННИТЕ ВЪПРОСИ

1. Политика по отношение на екологичните въпроси.

Дейността на дружеството не оказва пряко въздействие върху околната среда и нейното замърсяване. Ръководството оценява важността на запазването на екологичния баланс и следи за спазването на национално признатите стандарти за опазване на околната среда.

2. Политики по отношение на социалните въпроси и въпроси, свързани със служителите.

В дружеството се съблюдават следните принципи, гарантиращи:

-равнопоставеност и зачитане на човешките права, чрез спазване на конституцията и законите на страната и в частност на всички нормативни актове, касаещи трудово-правните отношения;

Провежда се политика за равнопоставено третиране на мъжете и жените при назначаването им на отговорни ръководни позиции в структурните звена на дружеството и балансирано представителство на мъжете и жените в процеса на вземане на решения.

-здравето и безопасността на труда, чрез осигуряване на здравословни условия за труд и поддържане на висока степен на контрол на безопасността при работа;

Работниците и служителите се запознати чрез инструктажи и обучения с работните правила за безопасни и здравословни условия на труд. Преките ръководители контролират спазването на работните правила. На работниците и служителите, за които е необходимо се осигурява работно облекло и лични предпазни средства. Дружеството има сключен договор със Служба по трудова медицина, с която съвместно се изготвят всички необходими документи за оценка на работната среда и се следи периодично спазването на изискванията по ЗБУТ.

-кадрово обезпечаване с квалифициран персонал;

Създадени са условия за обучения, повишаване на квалификацията и професионално израстване. Работниците и служителите участват в различни обучения при промяна на нормативни актове и установените процедури, касаещи пряко тяхната работа. Целта е опресняване на знанията, повишаване на тяхната квалификация и усъвършенстване на уменията им за повишаване на ефективността при изпълнение на служебните им задължения.

3. Политика по въпросите свързани с борбата с корупцията и подкупите

Ръководството на „Софийски имоти“ ЕАД се противопоставя на всички форми на корупция, като форма на злоупотреба с власт за лична изгода. Спазването на антикорупционна политика в дружеството гарантира недопускане на служителите да бъдат поставяни във финансова зависимост или в друга обвързаност от външни лица или организации, които могат да повлияят на изпълнението на служебните им задължения.

4. Задачите с постоянен характер са:

-Засилване на контролните процедури по отношение спазване на въведените правила;

-Усъвършенстване на вътрешните правилници и подобряване организацията на работата;

-Повишаване на квалификацията и въвеждане на системи за по-добра мотивация на персонала.

VII. УЧАСТИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ В ДРУГИ ДРУЖЕСТВА

Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници:

Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество:

Членовете на Съвета на директорите не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Членовете на Съвета на директорите не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

VIII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, КЪМ КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

С Решение № 22 по Протокол № 45 от 13.01.2022 г. на СОС, след утвърждаване на резултатите от проведен публичен подбор, за членове на Съвета на директорите са избрани:

Полина Василева Витанова
Димитър Любомиров Шивачев
Антония Красимилова Терзиева

С Решение от 20.01.2022 г. на Съвета на директорите на „Софийски имоти” ЕАД, за Председател на Съвета на директорите е избрана Полина Василева Витанова, за Заместник Председател - Антония Красимилова Терзиева, за Изпълнителен директор - Димитър Любомиров Шивачев. Дружеството се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор само съвместно с Председателя на Съвета на директорите. Решенията са вписани в ТР и РЮЛНЦ към АВ на 31.01.2022 г.

На 22.02.2022 г. е вписано в ТР и РЮЛНЦ към АВ намаление на капитала със 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) лева чрез обезсилване на 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка, в изпълнение на Решение № 402 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на СОС, изменено и допълнено с Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на СОС.

Военен конфликт между Русия и Украйна

Военният конфликт между Русия и Украйна е особено значимо събитие, което води и ще води до множество политически, социални и икономически последици за целия свят. Ръководството внимателно наблюдава и анализира възможните ефекти върху бизнеса на дружеството и не очаква на настоящия етап значими преки и непреки рискове, свързани с трудовите ресурси и продажбите, които да повлияят в съществен аспект негативно върху финансовата стабилност на дружеството.

Няма други събития, възникнали между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му, които да влияят на информацията представена в този финансов отчет, и които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания за годината, приключваща на 31 декември 2021 година.

IX. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

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

X. ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

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

XI. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 КЪМ ЧЛ.32, АЛ.1, Т.2 НА НАРЕДБА 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година:

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2021 Г.

Информацията е представена в раздел III от настоящия доклад

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с дружеството:

Информацията е представена в раздел III от настоящия доклад

3. Информация за сключени съществени сделки:

Продажби на стойност над 5% от общия размер на приходите:

- учредено право на строеж на високоетажна жилищна сграда с офиси и подземни гаражи с РЗП 3840,62кв.м срещу обезщетение.

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на дружеството:

Свързани лица са: едноличният собственик на капитала - Столична община, 100% дъщерно дружество „Лабело“ ЕООД, „Заводпроект“ ЕООД /100% собственост на „Лабело“ ЕООД/, асоциираните дружества и ключовия управленски персонал, посочени в раздел I.

През 2021 г. са извършени следните сделки със свързани лица, като не са прилагани специални условия:

хил.лв.		
Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Неуредени разчети-балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	160	99
- по договори със „Заводпроект“ ЕООД	15	-
- по договори за наем със Столична община	145	99
2.Вземания от Столична община:		46
- Начислен данък дивидент за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		46

5. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година:

През 2021 г. няма настъпили събития и показатели с необичаен за дружеството характер, които имат съществено влияние върху дейността му.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние дружеството:

Няма данни за такива сделки.

7. Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране:

Информацията е представена в раздел I от настоящия доклад.

8. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения:

- Договор № 19F-021565/14.05.2019 г. за финансиране на допустим проект „Парк „Възраждане“ – Етап IV – изграждане на парк и термо - минерален развлекателно – рекреационен комплекс“, сключен между „Софийски имоти“ ЕАД и „Обединена българска банка“ АД („ОББ“ АД), действаща от свое име, но за сметка на ДЗЗД „Фонд за устойчиви градове“(ФУГ), „ОББ“ АД и „Фонд за устойчиво градско развитие“ ЕАД, („ФУГР“ ЕАД), чрез отпускане на инвестиционен кредит в размер на 5 300 хил.лв. Договорът е с три годишен гратисен период и към 31.12.2021 г. задължението, което подлежи на връщане през следващите 12 месеца е 294 хил. лв. За обезпечаване на предоставеното финансиране е учредена ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

9. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати:

„Софийски имоти“ ЕАД не е предоставяло заеми.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период:

През 2021 г. няма извършена емисия на ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

С Решение № 445 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на СОС е приет бизнес-план за развитието на „Софийски имоти“ ЕАД за 2021 г., в който е планирана балансова печалба за 2021 г. в размер на 137 хил.лв. Реализираната печалба е с 602 % по -голяма.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им:

„Софийски имоти“ ЕАД обслужва всички задължения към търговски контрагенти и финансови предприятия в предвидените от закона срокове, така че няма евентуални заплахи, за които да се предвиждат мерки за отстраняването им.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност:

Дружеството има достатъчно възможности за реализация на инвестиционните си намерения чрез собствени средства и заемен капитал, продажба на недвижими имоти и др.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството:

Няма настъпили промени през 2021 г. в основните принципи за управление на дружеството и на неговата икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете:

Вътрешният контрол е определен като цялостен процес, интегриран в дейността на дружеството, осъществяван от Съвета на директорите, от ръководството и от служителите.

В дружеството е изграден адекватен и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси на компанията и гарантира:

- съответствие със законодателството
- съответствие с вътрешните актове и договорите;
- надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация;
- икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите;
- опазване на активите и информацията

Всяко лице в дружеството носи определена отговорност по отношение на вътрешния контрол. Цялостната отговорност за вътрешния контрол се носи от Ръководството.

Ключова е ролята и на ръководителите от всички управленски нива - началници на отдели, ръководители на сектори, тъй като съобразно функциите си и йерархията в дружеството, те управляват ръководените от тях звена и организират вътрешния контрол в тях. Те носят пряка отговорност за всички дейности и процеси, както и за създаването и поддържането на системите за вътрешен контрол в поверените им звена и се отчитат пред горестоящия ръководител.

Установени са вътрешни правила и норми и налагане на ценностите за почтеност и етично поведение, поет е ангажимент за компетентност за всяко работно място с

изискване за специфични за длъжността познания и умения, разработени са и са внедрени вътрешни правила и наредби, създадена е адекватна организационна структура, осигуряваща разделение на отговорностите, йерархичност и ясни правила, права, задължения и нива на докладване. Следва се последователна политика на делегиране на правомощия и отговорности и политика на управление на човешките ресурси.

Процесът на предприятието за оценка на риска обхваща следните етапи:

- идентифициране на рисковете
- анализ и оценка на рисковете
- определяне на реакция
- мониторинг и проследяване на процеса

Рисковете, имащи отношение към надеждното финансово отчитане, включват външни и вътрешни събития, сделки и обстоятелства, които могат да възникнат и да се отразят негативно върху способността на предприятието да инициира, регистрира, обработва и отчита финансовите данни. Ръководството прилага консервативен и критичен подход при идентифициране на бизнес рисковете, съществени за изготвянето на финансов отчет в съответствие с приложимата за предприятието обща рамка за финансово отчитане, оценява тяхното значение, оценява вероятността от тяхното възникване и взема решения за това как да отговори на тези рискове и как да ги управлява и как да оценява съответно резултатите.

В дружеството функционират следните контролни механизми:

- превантивни - предназначени да попречат на възникването на нежелани събития;
- разкриващи - чрез които се установяват възникнали вече нежелани събития;
- коригиращи - предназначени за поправяне на последиците от настъпили нежелани събития.

Контролни дейности, гарантиращи ефективното функциониране на вътрешния контрол:

- **Процедури за разрешаване** - с тях се регулира процесът на вземане на решения и те са съобразени с организационната и управленска структура
- **Процедури за одобрение** - те регулират утвърждаването (заверката) на трансакции, данни или документи, с което действие се приключват или валидизират процеси, действия, предложения и/или последици от тях.
- **Процедури за оторизиране** - те регулират извършването на операции, дейности и т.н. само от определени лица, които действат в рамките на своите правомощия.
- **Разделяне на отговорностите и задълженията** - това е принцип, който цели да се минимизират рисковете от грешки, нередности и нарушения, и тяхното неразкриване.
- **Система на двоен подпис** - това е процедура, която предвижда поемането на всяко финансово задължение и извършването на плащане да се извършва след задължително полагане на два подписа.
- **Предварителен контрол за законосъобразност** - това е превантивна контролна дейност, която се извършва непосредствено преди поемане на задължение от страна на ръководството.
- **Процедури за пълно, вярно, точно и своевременно отчитане на всички операции** – включва използването на стандартизирани документи, специфични за дейността на дружеството, утвърден график за документооборота, своевременно и точно отчитане на стопанските операции, разработени са и са утвърдени адекватни счетоводни

политики, прилагане на адекватни приблизителни оценки на база исторически опит и със съдействието на вътрешни и външни експертни лица, равнение, анализ и контрол по изпълнението.

- **Физически контроли** – осигуряват физическото опазване на активите, вкл. предпазни мерки, наличие на одобрения за достъп до компютърни програми и файлове с данни, периодично преброяване и сравняване със сумите, отразени в контролните документи.

- **Процедури по обработка на информацията** – внедрена е автоматизирана обработка на данните, използваните приложни програми се актуализират и усъвършенстват регулярно, извършват се проверки на математическата точност на записите, поддържане, преглед, анализ и равнение на сметки и оборотни ведомости, преглед на автоматизираните контроли чрез преглед на входящи и изходящи данни.

- **Процедури по наблюдение** - това са процедури, които включват оперативен контрол върху ежедневната работа, преценка на ръководството дали контролите работят ефективно, както това е предвидено и дали следва да бъдат модифицирани по подходящ начин, за да отразят промените в условията

- **Прегледи на изпълнението и резултатите от дейността** - тези контролни дейности включват прегледи и анализи на реалните резултати спрямо бюджети, прогнози и резултати от предходни периоди; обвързването на различни групи от данни – оперативни или финансови – едни с други, заедно с анализи на взаимовръзки и проучвателни и корективни мерки; сравнение на вътрешни данни с външни източници на информация; преглед на резултати от работата по функции или по дейности.

- **Антикорупционни процедури** - те регламентират сигнализирането, проверката, разкриването и докладването на слабости, пропуски и нарушения, които създават предпоставки за корупция, измами и нередности.

- **Процедури по архивиране и съхраняване на информацията** - съгласно нормативните изисквания и специфичните потребности на дружеството

- **Правила за спазване на личната почтеност и професионална етика** - те съдържат механизъм за санкциониране на служителите в случай на нарушение на етичните ценности и професионалното поведение съгласно действащото трудово законодателство.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година:

Информацията е представена в раздел I от настоящия доклад.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на дружеството или произтичат от разпределение на печалбата:

Възнагражденията на ключовия управленски персонал на „Софийски имоти“ ЕАД и неговите дъщерни дружества през 2021 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление	147
-	„Софийски имоти“ ЕАД	
1	Димитър Любомиров Шивачев	57
2	Полина Василева Витанова	39

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2021 г.

3	Анастас Христов Тодоров	39
-	Дъщерни дружества	
1	Яна Тодорова Лазарова	12
II	Разходи за социални осигуровки	20
	Общо краткосрочни възнаграждения	167

18. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери:

Няма информация за такива договорености.

19. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на дружеството по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно:

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни дела, касаещи вземания или задълженията, които заедно или поотделно възлизат на най-малко 10% от собствения му капитал.

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 31.12.2021 г. е спазен принципът 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.

Дата: 15.03.2022 г.

ДИМИТЪР ШИВАЧЕВ
Изпълнителен директор
„Софийски имоти“ ЕАД

ПОЛИНА ВИТАНОВА
Председател на СД
„Софийски имоти“ ЕАД

ПЕТЯ МАРКОВА
Гл.счетоводител



