

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД
към 31.12.2010год.

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, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	76	1722	II. Резерв от последващи оценки	13046	13064
Общо за група I:	76	1722	III. Резерви		
II. Дълготрайни материални активи			1. Законови резерви	754	730
1. Земи и сгради, в т. ч.:	31041	33197	2. Други резерви	31	31
- земи	20437	21713	Общо за група III:	785	761
- сгради	10604	11484	IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:		
2. Машины, производствено оборудване и апаратура	17	29	- неразпределена печалба	13108	13098
3. Съоръжения и други	644	791	Общо за група IV:	13108	13098
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	57	42	V. Текуща печалба (загуба)	258	248
Общо за група II:	31759	34059	Общо за раздел А:	57574	57548
III. Дългосрочни финансови активи			Б. Провизии и сходни задължения		
1. Акции и дялове в предприятия от група	2151	2151	1. Провизии за данъци, в т. ч.:	353	137
2. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	13545	13199	- отсрочни данъци	353	137
3. Дългосрочни инвестиции	10059	5899	Общо за раздел Б:	353	137
Общо за група III:	25755	21249	В. Задължения		
Общо за раздел А:	57590	57030	1.Задължения към доставчици, в т. ч.:	174	228
Б. Текущи (краткотрайни) активи			до 1 година	59	79
I. Вземания			над 1 година	115	149
1. Вземания от клиенти и доставчици	309	419	2. Други задължения, в т. ч.:	1109	1189
2. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия		23	до 1 година	1109	1189
3. Други вземания	785	1095	- към персонала, в т.ч.:	86	71
Общо за група I:	1094	1537	до 1 година	86	71
II Парични средства, в т. ч.:			- осигурителни задължения, в т. ч.:	25	26
- в брой	46	21	до 1 година	25	26
- в безсрочни сметки (депозити)	447	466	- данъчни задължения, в т. ч.:	24	23

Общо за група II:	493	487	до 1 година	24	23
Общо за раздел Б:	1587	2024	Общо за раздел В, в т. ч.:	1283	1417
В. Разходи за бъдещи периоди	46	63	до 1 година	1168	1267
			над 1 година	115	149
			Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:		
			- приходи за бъдещи периоди	13	15
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	59223	59117	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	59223	59117

Дата на съставяне:

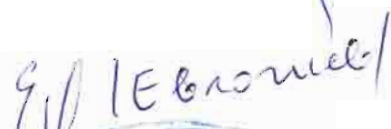
15.03.2011г.
гр.София

Съставител:


/Петя Маркова/

Ръководител:


/Камен Манев/

Заверен 


ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД

за 2010год

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.:	519	866	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	2051	1821
а) суровини и материали	131	229	а) услуги	2051	1821
б) външни услуги	388	637	2. Други приходи	102	503
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	839	882	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)	2153	2324
а) разходи за възнаграждения	621	647	3. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия		335
б) разходи за осигуровки, в т. ч.:	218	235	4. Други лихви и финансови приходи, в т. ч.:	3459	3196
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	794	1114	а) положителни разлики от промяна на валутни курсове	1	
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.:	484	833	Общо финансови приходи (3+ 4)	3459	3531
- разходи за амортизация	484	833			
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	310	281			
4. Други разходи, в т. ч.:	1844	481			
а) балансова стойност на продадените активи		82			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	3996	3343			
5. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи в т.ч.:	1124	2147			
а) отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	1	1			
6. Разходи за лихви и други финансови разходи	18	35			
Общо финансови разходи (5+6)	1142	2182			
7. Печалба от обичайна дейност	474	330			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	5138	5525	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4)	5612	5855
8. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)	474	330			
9.Промени в отсрочените данъци	216	82			
10. Печалба (8 - 9)	258	248			
Всичко (Общо разходи + 9 + 10)	5612	5855	Всичко (Общо приходи)	5612	5855

Дата на съставяне:

15.03.2011г.
гр.София

Съставител:

/Петя Маркова/

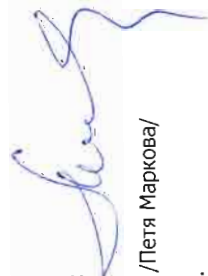
Ръководител:

/Камен Манев/

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
01.01.2010-31.12.2010

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	2480	778	1702	2123	971	1152
2. Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		821	(821)		890	(890)
3. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	1	83	-82	335	12	323
4. Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	1	1	-		1	(1)
5. Платени и възстановени данъци върху печалбата	133	4	129		49	(49)
6. Други парични потоци от основна дейност	29	533	(504)	16	541	(525)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	2644	2220	424	2474	2464	10
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	0	5	(5)	0	17	(17)
2. Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания		347	(347)			
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	-	352	(352)	-	17	(17)
В. Парични потоци от финансова дейност						
1. Плащания на задължения по лизингови договори	0	66	(66)	0	80	(80)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	-	66	(66)	-	80	(80)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	2644	2638	6	2474	2561	(87)
Д. Парични средства в началото на периода			487			574
Е. Парични средства в края на периода			493			487

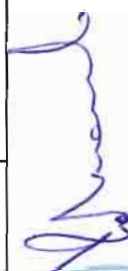
Съставител:



/Петя Маркова/

15.03.2011г.

Ръководител:



/Камен Манев/



Забегни 9/1/Евлогиев

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
за 2010год.

Показатели	Записан капитал	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ		Финансов резултат от минали години	Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
			Законови	Други резерви			
a	1	2	3	4	5	6	7
1. Салдо в началото на отчетния период	30377	13064	730	31	13098	248	57548
2. Грешки					(39)		(39)
3. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	30377	13064	730	31	13059	248	57509
4. Финансов резултат за текущия период						258	258
5. Разпределения на печалба, в т. ч.:			24		46	(248)	(178)
- за дивиденди						(178)	(178)
6. Други изменения в собствения капитал		(18)			3		(15)
7. Салдо към края на отчетния период	30377	13046	754	31	13108	258	57574
8. Собствен капитал към края на отчетния период	30377	13046	754	31	13108	258	57574

(хил. лв.)

Дата на съставяне:

15.03.2011г

гр.София

Съставител:



/Петя Маркова/

Ръководител:



/Камен Манев/


Заведен 91/ЕВРОПЕЙСКИ

**СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ КЪМ 31.12.2010 г.
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД**

Показатели	Отчетна стойност на дълготрайните активи				Последваща оценка		Преоценен а стойност (4+5-6)	Амортизация				Преоценена амортизация в края на периода (11)	Балансова стойност в края на периода (7-12)
	в началото на периода	на постъпили през периода	на излезли през периода	в края на периода (1 + 2 + 3)	увеличение	намаление		в началото на периода	начислена през периода	отписана през периода	в края на периода (8 + 9 - 10)		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
I. Дълготрайни материални активи													
1. Земи (терени)	21713	9	1285	20437	0	0	20437	0	0	0	0	0	20437
2. Сгради и конструкции	12544	0	831	11713	0	0	11713	1060	158	109	1109	1109	10604
3. Машини и оборудване	251	0	34	217	0	0	217	222	12	34	200	200	17
4. Съоръжения	243	0	0	243	0	0	243	65	10	0	75	75	168
5. Транспортни средства	1714	0	4	1710	0	0	1710	1341	77	4	1414	1414	296
6.Компютърно оборудване	117	0	22	95			95	112	3	22	93	93	2
7. Други дълготрайни материални активи	713	1	17	697	0	0	697	478	58	17	519	519	178
Обща сума I :	37295	10	2193	35112	0	0	35112	3278	318	186	3410	3410	31702
II. Дълготрайни нематериални активи													
1. Права върху собственост	119	2	0	121	0	0	121	30	17	0	47	47	74
2. Програмни продукти	67	1	0	68	0	0	68	67	0	0	67	67	1
3. Други дълготрайни нематериални активи	2968	0	2967	1	0	0	1	1335	148	1483	0	0	1
Общо сума II:	3154	3	2967	190	0	0	190	1432	165	1483	114	114	76
III. Дългосрочни финансови активи (без дългосрочни вземания)													
1. Дялове и участия в т.ч.:	15350	346	0	15696	0	0	15696	0	0	0	0	0	15696
- дъщерни предприятия	2151	0	0	2151	0	0	2151	0	0	0	0	0	2151
- асоциирани предприятия	13199	346	0	13545	0	0	13545	0	0	0	0	0	13545
2. Инвестиционни имоти	5899	1950	0	7849	3333	1123	10059	0	0	0	0	0	10059
Обща сума III:	21249	2296	0	23545	3333	1123	25755	0	0	0	0	0	25755
Общ сбор (I+II+III+IV):	61698	2309	5160	58847	3333	1123	61057	4710	483	1669	3524	3524	57533

Съставил:

/ Петя Маркова/

Ръководител:

/Камен Манев/



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София
за 2010 година

I. УЧРЕДЯВАНЕ И РЕГИСТРАЦИЯ

„Софийски имоти” ЕАД е еднолично акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията по фирмено дело № 16757/ 1995г. с ЕИК: 831835134. Седалището и адресът на управление е гр.София, ул.”Московска” № 15.

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

Капиталът на дружеството е в размер на 30 377 102 лева и се състои от 30 377 102 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

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

- 1.Общото събрание на акционерите.
- 2.Съветът на директорите.

Дружеството се представлява от Камен Митев Манев, избран за член на Съвета на директорите, съгласно решение № 270 по протокол № 38 от 16.04.2009 г. на СОС и за Изпълнителен директор, на основание решение на Съвета на директорите от 28.04.2009 г.

II. ОСНОВА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Дружеството извършва текущото счетоводно отчитане и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. ГФО за 2010г. е изготвен съобразно следната нормативна база:

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

Отчетният период за изготвяне на финансовия отчет е 01.01.2010г.- 31.12.2010г. Представена е сравнителна информация за предходния период. Финансовият отчет е изготвен в хиляди левове и всички оповестени суми са в хиляди левове, освен ако изрично не е посочено друго.

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

III. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Общи положения

Счетоводната политика е разработена така, че да се избегне подвеждащо представяне на информация в отчетите на дружеството.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран 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 годишния 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 съставя годишен финансов отчет към 31 декември на отчетния период със следните съставните части: Счетоводен баланс, Отчет за приходите и разходите, Отчет за паричните потоци, Отчет за собствения капитал и приложение.

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

2.1. Нетекущи (дълготрайни) активи

Първоначално всеки ДМА и 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. Дружеството използва линейния метод на амортизация. Амортизируемата стойност на активите е равна на отчетната им стойност, когато остатъчната им стойност е несъществена. По групи активи за 2010 г. се прилагат следните амортизационните норми:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31.12.2010г.

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

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

При отписване на дълготрайни активи :

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

2.2. Инвестиционни имоти.

По същество това са имоти на дружеството (земя и/или сграда), които имат характер да генерират печалба. Инвестиционен е имот, който се държи от дружеството за получаване на приходи от наем и за увеличаване стойността на капитала, като 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.

2.3. 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.

2.4. Вземания

Вземанията са представят по балансова стойност, изчислена като разлика между стойността на тяхното възникване и начислената обезценка (ако има такава).

В края на всяка година се извършва преглед на вземанията на предприятието и при наличие на условия за трудносъбираемост или несъбираемост се извършва обезценка, както следва:

а) За вземанията от клиенти по договори за наем, преоценката се извършва съобразно годината на възникване, а именно:

-вземания, възникнали преди повече от 1 година, се обезценяват до 30% от първоначалната им стойност;

-вземания, възникнали преди повече от 2 години, се обезценяват до 50 % от първоначалната им стойност;

-вземания, формирани преди повече от 3 години, се обезценяват до 100 % от първоначалната им стойност;

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

б) Други вземания от контрагенти

Обезценката се извършва след индивидуална преценка на възможността за събираемост на всеки актив.

По преценка на ръководството, когато конкретни обстоятелства обуславят друг размер на обезценка, могат да не бъдат спазени горепосочените норми.

Обезценката се признава като разход и едновременно с това като коректив (намаление) на стойността на вземането.

При евентуално събиране на част или на цялата обезценка се признава приход.

Данъчният ефект от формираната намаляема временна разлика при обезценка на вземания се отчита като отсрочен данъчен актив.

2.5. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на отчетния период.

Изготвянето на Отчета за паричните потоци се извършва по прекия метод.

2.6. Основен капитал и резерви

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

Законовите резерви се формират от Решенията СОС чрез отчисления от печалбата.

Като преоценъчен резерв в баланса на дружеството се представя резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на част от притежаваните от дружеството дълготрайни материални активи. Преоценъчният резерв се признава като неразпределена печалба, след балансовото отписване на съответния актив.

2.7. Приходи и разходи

Приходите се признават когато:

- а) е вероятно дружеството да има икономическите ползи, свързани със сделката;
- б) сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена;
- в) направените разходи или тези, които ще бъдат направени във връзка със сделката, могат надеждно да бъдат оценени;

г) приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършените за нея разходи;

Приходите от лихви се признават текущо пропорционално на времева база, която отчита ефективния доход от актива.

Приходи, които не се отнасят за настоящия отчетен период се отсрочват за бъдещи периоди до настъпване на момента, за който се отнасят, когато се признават за текущи.

2.8. Отпуски и пенсионни фондове

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

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

2.10. Данъци от печалбата

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

Активите и пасивите по отсрочени данъци се оценяват по данъчните ставки съгласно данъчното законодателство, действащо за периодите, в които се очаква активът да се реализира или пасивът да се уреди. Те се представят компенсирано във финансовия отчет.

Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че дружеството ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

IV. ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2010 год.

1. Счетоводен баланс към 31.12.2010г.

1. Нетекущи активи

1.1. Нематериални активи

в хил.лв.

	Права върху интелектуална собственост	Програмни продукти	Други	ОБЩО НА
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01.2010г.	119	67	2968	3154
Постъпили	2	1	0	3
Излезли	0	0	2967	2967
Салдо към 31.12.2010г.	121	68	1	190
Натрупана амортизация				
Салдо към 01.01.2010г.	30	67	1335	1432
Нач.амортизация за периода	17		148	165
Амортизация на излезлите	0	0	1483	1483
Салдо към 31.12.2010г.	47	67	0	114
Балансова стойност към 31.12.2010г.	74	1	1	76

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДНА възлиза на 82 х.лв., като това са програмни продукти - 67х.лв. и права върху интелектуална собственост - 15х.лв., които все още се използват в дейността на дружеството.

Във връзка с прекратяване срока на действие на договора за наем на хотел „Роял” в курорта Боровец и предаване обекта обратно на наемодателите, през отчетната 2010г., е отписан актива, формиран от разходите, отчетени за извършените подобрения, модернизация и реконструкция на наетия актив. В резултат на отписването на неамортизирана част на актива е отчетен разход в размер на 1483 х.лв.

1.2. Дълготрайни материални активи

в хил.лв.

	Земи	Сгради	Машини и оборудване	Съоръжения	Трансп. средства	Други	ОБЩО ДМА
Отчетна стойност							
Салдо към 01.01.2010г.	21713	12544	251	243	1714	830	37295
Постъпили	9	0	0	0	0	1	10
Излезли	1285	831	34	0	4	39	2193
Салдо към 31.12.2010г.	20437	11713	217	243	1710	792	35112
Натрупана амортизация							
Салдо към 01.01.2010г.		1060	222	65	1341	590	3278
Нач.амортизация за периода		158	12	10	77	61	318
Амортизация на излезлите		109	34	0	4	39	186
Салдо към 31.12.2010г.		1109	200	75	1414	612	3410
Балансова стойност към 31.12.2010г.	20437	10604	17	168	296	180	31702

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31.12.2010г.

Във връзка с определените в счетоводната политика критерии за инвестиционни имоти, през отчетния период, земи и сгради на дружеството са преквалифицирани като инвестиционните имоти, както следва:

- земи - 1281 х.лв.;
- сгради - 669 х.лв.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА възлиза на 1787 х.лв., в т.ч. по групи активи:

ДМА	Отчетна стойност
❖ Сгради и конструкции	28 х.лв.
❖ Съоръжения	4 х.лв.
❖ Машини и оборудване	181 х.лв.
❖ Автомобили	1210 х.лв.
❖ Компютърно оборудване	88 х.лв.
❖ Обзавеждане и трайни активи	213 х.лв.
❖ Всички други амортизируеми активи	63 х.лв.

В счетоводните регистри на „Софийски имоти” ЕАД се водят на отчет 20бр.недвижими имоти / или ид. части от имоти/, които дружеството не владее реално и не може да използва в дейността си, но не са отписани от счетоводните сметки, т.к. за тях е предвидена процедура по изваждане от капитала, която не е реализирана към 31.12.2010г. Това са земи и сгради, както следва:

- Земи с балансова стойност -1547660,14лв.
- Сгради с балансова стойност -256213,28лв.

Дружеството не е във владение на още 12бр.недвижими имоти / или ид. части от имоти/, за които предстоят съдебни или други по вид процедури и се водят в счетоводните регистри на „Софийски имоти” ЕАД до изясняване на техния правен или градоустройствен статут. Това са земи и сгради, както следва:

- Земи с балансова стойност – 789443,77лв.
- Сгради с балансова стойност - 8221,49лв.

Дружеството няма заложи дълга трайни материални активи.

1.3. Дългосрочни финансови активи

Инвестициите в дъщерни, смесени и асоциирани предприятия са оценени по цена на придобиване, тъй като те не се търгуват на борсата и ръководството не разполага с надеждна информация за справедливата им стойност. Ръководството счита, че няма основания за обезценка на представените инвестиции и, че тяхната цена на придобиване не е по-ниска от вероятната им справедлива стойност.

1.3.1. Акции и дялове в предприятия в група

в хил. лв.

Търговско дружество	31.12.2010 г.		31.12.2009 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
"Лабело" ЕООД	100	2151	100	2151

1.3.2.Акции и дялове в асоциирани предприятия

В ХИЛ. ЛВ.

Търговско дружество	31.12.2010 г.		31.12.2009 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
1."Общинска банка " АД	3.433	1205	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	609	48.75	609
6."Холдинг Света София " АД	0.19	3	0.19	3
ОБЩО:		13545		13198

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

Във връзка увеличението на капитала на „Общинска банка” АД, в изпълнение на Решение № 643 по протокол №49/15.10.2009г. на СОС, през отчетната 2010г. „Софийски имоти” ЕАД, в качеството си на акционер, записа 34677 броя акции от новата емисия, на стойност 346770лв., в размер на 3,433% от общия брой нови акции, съответстващи на дяловото участие на дружеството преди увеличението на капитала на „Общинска банка” АД.

1.3.3.Дългосрочни инвестиции

Това по същество са инвестиционните имоти на дружеството.

В резултат от проведените конкурси за отдаване на обекти под наем, както и на осъществените редица мерки за подобряване правния и градоустройствен статут на имотите, през отчетната 2010г., земи и сгради на обща стойност 1950х.лв., бяха преквалифицирани като инвестиционни имоти, в съответствие с утвърдените критерии в счетоводната политика.

Във връзка с избрания модел за последваща оценка, бе извършена преоценка на инвестиционните имоти в съответствие с изискванията на СС 40 – Инвестиционни имоти. В резултат бяха регистрирани следните промени в балансовата стойност на активите:

- увеличение в размер на 3333 х.лв., отчетено като текущ приход във финансовия отчет за 2010г.
- намаление от 1123 х.лв. , отразено съответно като разход.

2. Текущи активи

2.1. Вземания.

Вземанията на дружеството 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 искиове, като за някои вече има решения в полза на дружеството, а за други все още изхода не е решен.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31.12.2010г.

в хил. лв.

Вземания	31.12.2010 г.	31.12.2009 г.
I. Вземания от клиенти, доставчици		
1. Вземания от клиенти	287	398
2. Вземания по предоставени аванси	22	21
Сума	309	419
II. Вземания свързани с асоциирани и смесени предприятия	0	23
III. Други вземания :		
1. Съдебни вземания	461	545
2. Присъдени вземания	278	314
3. Данъчни вземания	19	152
4. Вземания от гаранции към доставчици	9	10
5. Други вземания	18	74
Сума	785	1095
Общо	1094	1537

В процеса на годишната инвентаризация бе извършен анализ на всички вземания на дружеството и бе определена тяхната възстановима стойност. С оглед по-вярното им представяне в годишния финансов отчет, бе направена обезценка, в резултат, на която е отчетен разход размер на 310 х.лв.

По инициатива на дружеството бе предизвикана проверка от НАП, която приключи успешно и в резултат бе възстановен надвесения през 2008г. корпоративен данък в размер на 133хил.лева.

2.2. Парични средства

в хил. лв.

	31.12.2010 г.	31.12.2009г.
Парични средства в лева	487	482
Парични средства в чуждестранна валута	6	5
Общо	493	487

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 31.12.2010 г. внесенят 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31.12.2010г.

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

Във връзка с балансовото отписване на активи, през 2010г. е отписан преоценъчен резерв в размер на 18х.лв., като е прехвърлен към неразпределената печалба от минали години.

4.Задължения

Задълженията са оценени по стойността на тяхното възникване.

В голяма степен задълженията към 31.12.2010г. са текущи и са погасени към датата на съставяне на отчета.

ХИЛ.ЛВ.		
Задължения	31.12.2010 г.	31.12.2009 г.
А.Задължения към доставчици	174	228
Б. Други задължения :	1109	1189
1.Задължения към персонала, в т.ч	86	71
-по неизползвани отпуски	48	52
2.Задължения към социалното осигуряване	25	26
3.Данъци	24	23
4.Застраховки	12	11
5.Гаранции	71	78
6.Дивидент	840	750
7.Други	51	230
Общо	1283	1417

2. Отчет за приходите и разходите за 2010г.

2.1. Приходи

В ХИЛ. ЛВ.		
Приходи	2010г.	2009г.
I. Нетни приходи от продажби в т.ч.:	2051	1821
1.Наеми	2046	1796
2.Оценки	2	11
3.Други	3	14
II. Други приходи, в т.ч. :	102	503
1.Приходи от съдебни спорове	60	0

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31.12.2010г.

3.Отписани задължения	3	5
4.Приходи от промяна в сч.политика	0	467
5.Други	3	30
III.Финансови приходи в т.ч.:	3459	3531
1.Приходи от последващи оценка на фин. активи	3333	3080
2.Приходи от лихви и неустойки	125	116
3.Положителни разлики от промяна на вал.курсове	1	0
4.Приходи от дивиденди	0	335
Общо	5612	5855

4.2. Разходи

4.2.1.Разходи за суровини и материали

ХИЛ. ЛВ.

№ по ред	Разходи	2010г.	2009г.
1	Енергийни продукти	101	114
2	Вода	3	3
3	Резервни части и окомплектовка	25	106
4	Други разходи	2	6
	Обща сума на разходите за суровини и материали	131	229

4.2.2. Разходи за външни услуги

ХИЛ. ЛВ.

№ по ред	Разходи	2010г.	2009г.
1	Поддръжка на активи	110	164
2	Охрана на обекти	70	63
3	Суми по граждански договори	59	86
4	Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	46	61
5	Консултантски дейности	23	120
6	Застраховки	31	52
7	Наеми	10	45
8	Други разходи	39	46
	Обща сума на разходите за външни услуги	388	637

4.2.3. Разходи за персонала

в хил. лв.

№ по ред	Разходи за персонала	2010г.	2009г.
1	Разходи за заплати	621	647
2	Разходи за социално осигуряване	218	235
	Общо	839	882

Начислените суми за **компенсируеми неизползвани отпуски** на персонала за 2010г. възлизат на стойност 9х.лв., а осигуровките върху тях са в размер на 1 х.лв. Съответно сумите за изразходвани средства от неизползвания отпуск, начислен предходни периоди са както следва:

- изплатени суми за отпуск и обезщетение по чл.224 от КТ -13 х.лв.
- осигуровки -2 х.лв.

4.2.4. Други разходи

хил. лв.

№ по ред	Разходи	2010г.	2009г.
1	Балансова стойност на отписани активи	1497	2
2	Такса битови отпадъци	177	173
3	Данък недвижим имот	72	71
4	Разходи по съдебен спор	45	77
5	ДДС -разликата до коеф.1	21	25
6	Данъци върху разходите по чл.204 от ЗКПО	11	17
7	Данъци и такси МПС	4	5
8	Разходи за командировки	3	8
9	Други разходи	14	103
	Общо:	1844	481

4.2.5.Разходи за данъци върху печалбата.

Финансовият резултат на дружеството за 2010год., преди данъчно преобразуване, е счетоводна печалба в размер на 474х.лв., който съгласно разпоредбите на действащия ЗКПО, е увеличен със 3468х.лв. и намален с 5619х.лв.

Данъчният ефект от приходите и разходите, които не се признават за данъчни цели в годината на начисляване, през 2010г., е както следва:

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ към 31.12.2010г.

в хил.лв.

№	Основание	Активи по отсрочени данъци	Пасиви по отсрочени данъци
I	Приходи и разходи, начислени през 2010г. , които не се признават за данъчни цели		
1	Разлика между данъчни и счетоводни амортизации		16
2	Разлика между приходи и разходи от преоценка на инвестиционни имоти		221
3	Разходи от обезценка на вземания	19	
4	Разходи , представляващи доходи на МФЛ, неизплатени към 31.12.2010г.	5	
5	Разходи по натрупващи се неизползвани отпуски	1	
	Общо	25	237
II	Приходи и разходи , начислени предх.отч.периоди, които се признават за данъчни цели през 2010г.		
1	Разходи от обезценка на вземания, за които са настъпили обстоятелства по чл.37 от ЗКПО		1
2	Разходи по натрупващи се неизползвани отпуски, изплатени 2010г.		2
3	Разходи, представляващи доходи на МФЛ, неизплатени към 31.12.2009г.и изплатени през 2010г.		1
	Общо		4
	Промени в отсрочените данъци за 2010г.		216

5. Отчет за собствения капитал

Съгласно Решение № 352 от 08.07.2010г. на СОС балансовата печалбата от 2009г., в размер на 248х.лв., е разпределена както следва:

- за фонд „Резервен” -24х.лв.
- дивидент – 178 х.лв.
- неразпределена печалба -46х.лв.

През отчетната 2010г. са направени следните намаления на неразпределената печалба:

-39х.лв. - разходи касаещи минали отчетни периоди, които съгласно изискванията на НСС 8 и приетия препоръчителен метод, се отчитат за сметка на неразпределената печалба.

- 15х.лв. - балансовата стойност на имот, който е включен в капитала на „Софийски имоти” ЕАД два пъти. За имота е предвидена процедура по изваждане от капитала, но т.к. към 31.12.2010г. 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 бъде направено счетоводно изправление.

Неразпределената печалба е увеличена със стойността на отписания преоценъчен резерв в размер на 18х.лв.

6.Други оповестявания

6.1.Сделки със свързани лица

През 2010г. са извършени следните сделки със свързани лица, като не са прилагани специални условия:

ХИЛ.ЛВ.

Сделка	2010 г.	2009 г.
Продажба на услуги в т.ч.:	21	12
1.Наеми	21	12

6.2.Информация съгл.Чл.38, ал.5 от Закона за счетоводство

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

ХИЛ.ЛВ.

Услуга	2010 г.	2009 г.
Независим финансов одит	10	5

6.3.Съдебни дела, по които "Софийски имоти" ЕАД е страна или касаещи имоти на дружеството, образувани, висящи или решени през отчетната 2010г.

„Софийски имоти” ЕАД е страна общо по 45 броя граждански дела, касаещи правото на собственост на имоти на дружеството или вземания/задължения, възникнали в резултат от различни по вид договорни отношения, от които:

- с висящи съдебни производства 38 броя;
- решени, с влезли в сила съдебни решения 7 броя;
- в качеството на ищец 22 броя;
- в качеството на ответник 18 броя;
- конституирани като заинтересована страна 5 броя.

”Софийски имоти” ЕАД осъществява процесуална защита по общо 48 броя административни дела, касаещи заповеди на Областния управител на Област- град София за отмяна на актове за общинска собственост, легитимиращи дружеството като собственик или за възстановяване право на бивши собственици по реда на реституционните закони, от които:

- с висящи съдебни производства 19 броя;
- решени, с влезли в сила съдебни актове 29 броя;
- в качеството на жалбоподател 18 броя;
- конституирани като заинтересована страна 30 броя.

С оглед бърза защита интересите на „Софийски имоти” ЕАД, има инициирани общо 20 броя дела по заповедно производство.

По влезли в законна сила съдебни решения са образувани 12 броя изпълнителни дела.

СЪСТАВИТЕЛ:


/Петя Маркова/

РЪКОВОДИТЕЛ:


/Камен Манев/

гр. София
15.03.2011г.

