

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
към 31.12.2016 год.

в хил.лева

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	Сума (хил.лв.)	
	Текущ период	Предходен период		Текущ период	Предходен период
а	1	2	а	1	2
A. Нетекущи (дълготрайни) активи			A. Собствен капитал		
<i>I. Нематериални активи</i>			<i>I. Записан капитал</i>	14 062	14 206
1. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	4	5	<i>II. Резерв от последващи оценки</i>	11 308	11 915
Общо за група I:	4	5	<i>III. Резерви</i>		
<i>II. Дълготрайни материални активи</i>			1. Законови резерви	807	807
1. Земи и сгради, в т. ч.:	27 168	29 748	2. Други резерви	15 951	15 807
- земи	18 259	20 650	Общо за група III:	16 758	16 614
- сгради	8 909	9 098	<i>IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:</i>		
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	176	8	8 - неразпределена печалба	17 786	15 708
3. Съоръжения и други	408	459	Общо за група IV:	17 786	15 708
4. Паркови насаждения и съоръжения	5 292		<i>V. Текуща печалба (загуба)</i>	9 047	1 407
5. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	118	1 664	Общо за раздел A:	68 961	59 850
Общо за група II:	33 162	31 879	Б. Провизии и сходни задължения		
<i>III. Дългосрочни финансови активи</i>			1. Отсрочени данъци	1 909	1 899
1. Акции и дялове в предприятия от група	2 151	2 151	Общо за раздел Б:	1 909	1 899
2. Акции и дялове в асоциирани предприятия	12 333	12 333	В. Задължения		
3. Инвестиции на разположение за продажба	1 540	1 543	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	1 584	1 502
4. Инвестиционни имоти	11 498	12 073	до 1 година	158	158
Общо за група III:	27 522	28 100	над 1 година	1 426	1 344
Общо за раздел A:	60 688	59 984	2. Получени аванси		528
Б. Текущи (краткотрайни) активи			до 1 година		528
<i>I. Материални запаси</i>			2. Задължения към доставчици, в т. ч.:	34	25
1. Материали	4	11	до 1 година	34	25
Общо за група I:	4	11	3. Други задължения, в т. ч.:	374	1 310
<i>II. Вземания</i>			до 1 година	374	1 310
1. Вземания от клиенти и доставчици	404	330	- данъчни задължения	86	217
2. Други вземания, в т.ч.:	243	221	- към персонала	51	95
- вземания по съдебни спорове	36	24	- осигурителни задължения	35	31
- присъдени вземания	20	18	- за дивидент	-	784
Общо за група II:	647	551	Общо за раздел В, в т. ч.:	1 992	3 365
<i>II. Парични средства, в т. ч.:</i>			до 1 година	568	2 021
- в брой	5	10	над 1 година	1 426	1 344
- в безсрочни сметки (депозити)	9 553	2 803			
- срочни депозити	2 021	2 024			
Общо за група III:	11 579	4 637			
Общо за раздел Б:	12 230	5 199			
В. Разходи за бъдещи периоди	12	11	Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:	68	80
			- приходи за бъдещи периоди	68	80
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	72 930	65 194	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	72 930	65 194

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 22 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: Съставител:

10.03.2017г.

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител: Стефка Илиева



Регистрирани одитори, отговорни за одита:

Стефка Илиева

Здравка Щракова

Ръководител:

/Анастас Тодоров/

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД
за периода 01.01.2016г.-31.12.2016 г.

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.:	566	633	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	2 266	2 339
а) суровини и материали	150	165	а) услуги	2 266	2 339
б) външни услуги	415	468	2. Други приходи, в т.ч.:	13 476	1 785
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	997	895	-от продажба на ДМА	13 311	1 657
а) разходи за възнаграждения	836	751	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)	15 742	4 124
б) разходи за осигуровки	161	144	3. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:	184	775
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	508	656	-от оценка на финансови активи	168	745
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	346	237	Общо финансови приходи (3)	184	775
б) разходи за обезценка на текущи (краткотрайни) активи	162	419			
4. Други разходи, в т.ч.:	3 544	671			
- за данъци и такси	268	288			
- балансова стойност на продадените активи	3 199	269			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	5 614	2 855			
5. Разходи от обезценка на финансови активи	108	336			
6. Разходи за лихви и други финансови разходи	64	28			
Общо финансови разходи (5+6)	172	364			
7. Печалба от обичайна дейност	10 140	1 680			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	5 786	3 219	Общо приходи (1 + 2 + 3)	15 926	4 899
8. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)	10 140	1 680			
9. Разход за текущ данък	1 016	260			
10. Изменения в отсрочените данъци	77	13			
11. Печалба (8-9-10)	9 047	1 407			
Всичко (Общо разходи + 9+10+11)	15 926	4 899	Всичко (Общо приходи)	15 926	4 899

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 22 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне:
10.03.2017г.
гр.София

Съставител:

/Петя Маркова/



Ръководител:

/Анастас Тодоров/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД
Управител: Стефка Илиева

Регистрирани одитори, отговорни за одита:

Стефка Илиева

Здравка Щракова



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

01.01.2016г.-31.12.2016г.

хил. лв.

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	2 742	1 130	1 612	2 596	1 081	1 515
2. Парични потоци, свързани с трудови взаимоотношения	-	1 035	(1 035)	-	878	(878)
3. Плащани и възстановени данъци от печалбата	-	1 109	(1 109)	-	150	(150)
4. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	789	(789)	-	4	(4)
5. Други парични потоци от основна дейност	737	2 623	(1 886)	12	774	(762)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	3 479	6 686	(3 207)	2 608	2 867	(279)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	15 074	4 960	10 114	2 607	1 899	708
2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	9	-	9	30	-	30
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	15 083	4 960	10 123	2 637	1 899	738
В. Парични потоци от финансова дейност						
1. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	240	158	82	1 502	-	1 502
2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	53	(53)	-	37	(37)
3. Плащания на задължения по лизингови договори	-	3	(3)	-	3	(3)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	240	214	26	1 502	40	1 462
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	18 802	11 860	6 942	6 747	4 826	1 921
Д. Парични средства в началото на периода			4 637			2 716
Е. Парични средства в края на периода			11 579			4 637

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 22 предоставяват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 10.03.2017г.

Съставител:

Петя Маркова

Ръководител:

Анастас Тодоров

Завършил съгласно доклад на независимия одитор
"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител: Стефка Илиева

Регистрирани одитори, отговорни за одита:

Стефка Илиева

Зоранка Циракова



Стефка Илиева
Зоранка Циракова

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
за 2016год.

Показатели	Записан капитал	Резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ		Финансов резултат от минали години	Текуща печалба/ загуба	Общо собствен капитал	
			Законни	Други резерви				Неизразделена печалба
а								
1. Салдо в началото на отчетния период	14 206	11 829	807	15 148	15 690	1 407	59 007	
2. Грешки		86		659	18		763	
3. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	14 206	11 915	807	15 807	15 708	1 407	59 850	
4. Изменения за сметка на собственика	(144)			144				
- намаление	144						144	
- увеличение							144	
5. Разпределение на печалбата						(1 407)		
6. Реинтересиране на процентен резерв		(604)			1 407		671	
7. Преоценка на инвестиции на разположение на продажба		(3)					(3)	
8. Финансов резултат за текущия период						9 047	9 047	
9. Салдо към края на отчетния период	14 062	11 308	807	15 951	17 786	9 047	68 961	
10. Собствен капитал към края на отчетния период	14 062	11 308	807	15 951	17 786	9 047	68 961	

(млн. лв.)

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 22 представляват неразделна част от финансовия отчет

Дата на съставяне:
10.03.2017г.Съставител:
/Петя Маркова/Рководител:
/Анастас Тодоров/

Заверил съгласно доклад на независимия одитор

"Дружество за одит и консултации" ООД

Управител: Стефка Илиева



*Регистрирани обикновени отговорни за одита:

Здравка Циркова

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ към 31.12.2016 г.
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

Показатели	Отчетна стойност на дълготрайните активи					Последваща оценка			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	намаляние	Преоценен в стойност (4+5-6)	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)	20650	471	2862	18259	0	0	18259	0	0	0	0	0	18259	
2. Сгради и конструкции	10628	206	312	10522	0	0	10522	1530	150	67	1613	1613	8909	
3. Машини и оборудване	212	171	2	381	0	0	381	204	3	2	205	205	176	
4. Съоръжения	412	14	15	411	0	0	411	187	17	5	199	199	212	
5. Транспортни средства	1274	119	1155	1155	0	0	1155	1274	119	1155	1155	1155	0	
6. Компютърно оборудване	79	7	4	82	0	0	82	75	3	4	74	74	8	
7. Други дълготрайни материални активи	989	8	40	957	0	0	957	759	39	29	769	769	188	
8. Паркови насаждения и съоръжения	0	5424	0	5424	0	0	5424	0	132	0	132	132	5292	
9. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1664	4004	5550	118	0	0	118	0	0	0	0	0	118	
Обща сума I :	35908	10305	8904	37309	0	0	37309	4029	344	226	4147	4147	33162	
II. Дълготрайни нематериални активи														
1. Права върху собственост	11	0	0	11	0	0	11	7	1	0	8	8	3	
2. Програмни продукти	45	0	20	25	0	0	25	45	0	20	25	25	0	
3. Други дълготрайни нематериални активи	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	
Общо сума II:	57	0	20	37	0	0	37	52	1	20	33	33	4	
III. Дългосрочни финансови активи (без дългосрочни вземания)														
1. Држави и участия в т.ч.:	16027	0	0	16027	0	0	16027	0	0	0	0	0	16024	
- дъщерни предприятия	2151	0	0	2151	0	0	2151	0	0	0	0	0	2151	
- асоциирани предприятия	12333	0	0	12333	0	0	12333	0	0	0	0	0	12333	
- финансови инструменти, държани за продажба	1543	0	0	1543	0	3	1540	0	0	0	0	0	1540	
2. Инвестиционни имоти	12073	391	1026	11438	168	108	11498	0	0	0	0	0	11498	
Обща сума III:	28100	391	1026	27465	168	108	27522	0	0	0	0	0	27522	
Общ сбор (I+II+III+IV):	64065	10696	9950	64811	168	108	64868	4081	345	246	4180	4180	60688	

Съставител:

Ръководител:

гр.София
10.03.2017г.

/ Петя Маркова/

/ Анастас Тодоров/



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София

за 2016 година

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„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. „Ген. Й. В. Гурко” № 12, ет.6

Предметът на дейност на дружеството 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.

Регистрираният капитал на дружеството към 31.12.2016 г. е в размер на 14 061 733 лв., разпределен в 14 061 733 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 – Столичен общински съвет /СОС/.
2. Съветът на директорите /СД/.

Съставът на Съвета на директорите към 31.12.2016 г. е:

Полина Василева Витанова - Председател

Анастас Христов Тодоров – Член и Изпълнителен директор

Добромир Личев Бориславов - Член

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти” ЕАД през 2016г. е 47 човека, от които:

- Ръководители – 5 ч.;
- Специалисти - 28 ч.;
- Техници и други приложни специалисти-2ч.;
- Помощен административен персонал – 6ч.;
- Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната-1ч.
- Квалифицирани работници – 1ч.;
- Машинни оператори и монтажници-1 ч.;
- Професии, неизискващи специална квалификация - 3ч.

II. БАЗА 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. Годишният финансов отчет /ГФО/ за 2016г. е изготвен съобразно следната нормативна база:

- Специална – Закон за счетоводство, Национални счетоводни стандарти.
- 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, Вътрешни правилници и нормативи

Отчетният период за изготвяне на финансовия отчет е 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г. Представена е сравнителна информация за предходния период 01.01.2015 г. – 31.12.2015 г.

Функционалната и отчетна валута на дружеството е български лев. Финансовият отчет е изготвен в хиляди левове и всички оповестени суми са в хиляди левове, освен ако изрично не е посочено друго.

Операции с чуждестранна валута се отчитат в лева по курса на деня на възникване. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в лева по централния курс на БНБ към 31 декември. Курсови разлики, възникнали при тези операции се отчитат в Отчета за приходите и разходите. От 01.07.1997 година левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1: DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

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.

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет за 2016 година, съгласно Националните счетоводни стандарти, в който отчет ще е включен и настоящия индивидуален отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 31.05.2017 година, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

III. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

1. Общи положения

Счетоводната политика е утвърдена от Съвета на директорите на „Софийски имоти“ ЕАД и заложените правила и процедури в нея целят да се избегне подвеждащо представяне на информация в отчетите на дружеството.

Настоящият 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 стойност, като това е оповестено на съответните места.

При изготвянето на годишния финансов отчет са използвани някои счетоводни оценки и допускания. Те се базират на най-пълното познаване на текущите събития и действия от страна на ръководството, но въпреки това реалните резултати 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 (амортизация и обезценка), отнасящ се за тази стойност, с изключение на тези които се представят по справедлива стойност. Не се допуска компенсиране на активи и пасиви, освен ако това се изисква или е разрешено от съответен счетоводен стандарт. Компенсирането на приходи и разходи също не се допуска, освен ако това се изисква или е разрешено от съответен 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 – дълготрайни материални активи и нематериални активи

Първоначално, дълготрайни материални активи и нематериални активи в зависимост от начина на придобиване се оценяват:

- 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 вноска.

След първоначалното признаване нетекущите активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

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 като такива в периода, през който са направени.

Извършените последващи разходи за чужди ДМА, които водят до получаване на икономическа изгода в следващи периоди, се отчитат като други материални дълготрайни активи.

Стойностният 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 представят като нетекущи активи. Някои от дълготрайните материални активи са били преоценявани до тяхната справедлива стойност, приета за намерена цена на придобиване в предходни отчетни периоди съгласно нормативни изисквания за еднократна преоценка, в резултат на което е формиран преоценъчен резерв.

Амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи се осъществява съгласно СС 4 – Отчитане на амортизацията. Амортизируемата стойност на активите е равна на отчетната им стойност, когато остатъчната им стойност е несъществена. Амортизацията се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на амортизуемите дълготрайни активи. Земята не се амортизира. Очакваният полезен живот по групи активи е както следва:

ДМА	Години
♦ Сгради и конструкции	от 2 до 100
♦ Съоръжения	25
♦ Машини и оборудване	от 3 до 4
♦ Автомобили	от 6 до 7
♦ Компютърно оборудване	2
♦ Обзавеждане и трайни активи	от 6 до 7
♦ Паркови насаждения	от 5 до 100
♦ Паркови съоръжения	от 10 до 30
♦ Всички други амортизируеми активи	от 6 до 7
НА	
♦ Интелектуална собственост	от 6 до 7
♦ Софтуер	2

Полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преразглежда в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и е в сила перспективно, от датата на извършване на промяната.

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

За недвижим имот, прекласифициран в инвестиционен с последващо оценяване по справедлива стойност, начисляването на амортизация се преустановява без да се отписва от счетоводния амортизационен план.

При отписване на дълготраен актив:

- в случай на продажба, разликата между нетния приход и балансовата стойност на актива формира финансов резултат;

- в случай на апорт, разликата между оценката по чл. 72 от Търговския закон и балансовата стойност се отчита като финансов приход или разход;

При наличие на решение на принципала за намаление на капитала чрез изваждане на недвижим имот от списъка с ДМА на дружеството, активът се отписва, както следва:

- Когато решението не е вписано в Търговския регистър, но имотът не е във владение на дружеството и са налице обстоятелства за неговото отписване - балансовата стойност на актива се отписва за сметка на други резерви, до датата на вписване на решението;

- При вписване в ТР на решение за намаление на капитала чрез изваждане на недвижим имот от списъка с ДМА на дружеството:

- в случай че активът е вече отписан от счетоводните регистри, намалението на капитала е за сметка на други резерви;

- в случай че активът е наличен в регистрите на дружеството, балансовата стойност на актива се отписва за сметка на записания капитал със стойността за намаление на капитала. При наличие на разлика между балансовата стойност на актива и стойността, с която се намалява капитала, тя се отчита за сметка на други резерви.

Преоценъчният резерв на отписаните ДА се реинтегрира към неразпределена печалба от минали години към датата на отписването на активите.

2.2. Дългосрочни финансови активи.

2.2.1. Акции и дялове в дъщерни и асоциирани предприятия

Инвестициите в дъщерни и асоциирани предприятия се отчитат по себестойността 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.

2.2.2. 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 потокът на бъдещите икономически изгоди от него трябва да е с висока сигурност. За да бъде 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 персоналет 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. Когато се прехвърля инвестиционен имот в имот ползван в дейността, той се завежда в дълготрайни материални активи със стойност, равна на стойността му към датата на промяната в използването.

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. Справедливата стойност на инвестиционен имот е неговата пазарна стойност, която се определя като най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, като се вземат под внимание всички фактори, оказващи влияние върху цената (местонахождение, състояние, перспективи, договорни условия) без каквито и да са завишения или намаления от специални условия, разходи по сделката, които предприятието може да понесе по продажбата, надбавки или отбиви. Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се извършва от назначена комисия, която включва лицензиран оценител, който е в трудово правни отношения с дружеството. Прилаганият от комисията оценъчен подход е метода на пазарните аналози, като се отчитат специфичните характеристики на имотите, тяхното състояние и местоположение. 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 отчита в състава на финансови приходи/разходи.

2.2.3. Инвестиции на разположение за продажба

Това са притежавани от дружеството акции, които не му осигуряват контрол, значително влияние или съвместен контрол (представляващи най-общо под 20% от обикновените акции на емитента) и които не са придобити с цел търгуване в краткосрочен период. Инвестициите на разположение за продажба се признават на датата на сделката и се оценяват при първоначалното придобиване по себестойност, равна на даденото вложение, вкл. разходите по извършване на сделката. В първоначалната оценка не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

След първоначалното признаване инвестициите на разположение за продажба се оценяват последващо по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи. Преоценката се прави към датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Справедливата стойност на инвестиции на разположение за продажба, представляващи малцинствено участие в капитала на предприятие – емитент, се определя на база котировки на пазарни цени на Българска фондова борса. База за определяне на справедливата стойност е котираната пазарна цена на най-скорошната сделка, при условие, че не е имало значителна промяна в икономическите условия в периода между датата на сделката и отчетната дата.

Промените в оценката на инвестициите на разположение за продажба се отчитат като увеличение или намаление на резерв от преоценка за финансови инструменти, който може да бъде положителна или отрицателна величина.

При отписване на финансовия актив, създаденият за него резерв от преоценка се отчита като текущ финансов разход или текущ финансов приход.

Когато справедливата стойност не може да бъде определена надеждно, инвестициите на разположение за продажба се оценяват по цена на придобиване, като към датата на съставяне на отчета се правят тестове за обезценка и при наличие на признаци за такава се признават загуби от обезценка.

2.3. Стоково-материални запаси

Стоково-материалните запаси се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като разликата се отчита като други текущи разходи за дейността.

Стоково-материалните запаси се отписват по метода първа входяща - първа изходяща.

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;

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 за оперативната дейност 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 до степента до която е вероятно да има бъдещи данъчни печалби срещу които може да се приспадне намаляемата временна разлика.

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. В състава на други плащания от основна оперативна дейност се отразяват основно плащания за местни данъци и такси и данък добавена стойност.

2.6. Основен капитал и резерви

Основният капитал се представя по неговата номинална стойност и в съответствие с актуалната му съдебна регистрация. Капиталът на дружеството в размер на 14 062 хил. лв.(31.12.2015 год. – 14 206 хил. лв.) е формиран от парична вноска в размер на хиляда лева и непарични вноски на недвижими имоти, подробно индивидуализирани в устава на дружеството.

Законовите резерви се формират в изпълнение на Решенията на СОС чрез отчисления от печалбата.

Като резерв от последващи оценки в баланса на дружеството се представя:

- резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на част от притежаваните от дружеството нетекущи активи. Преоценъчният резерв се признава като неразпределена печалба, когато се отписва съответния актив.

- резултатът от промените в оценката на инвестициите на разположение за продажба до справедлива стойност. При отписване на финансов актив, създаденият за него резерв от преоценка се отчита като текущ финансов разход или текущ финансов приход.

Други (специфични) резерви се формират в резултат на решения едноличния собственик.

2.7. Приходи, разходи, оперативен лизинг

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.

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

2.8. Оперативен /експлоатационен/ лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив, се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в печалбата или загубата на база линеен метод за периода на лизинга.

Активите, държани за отдаване по оперативни лизингови договори се представят в отчетите, в съответствие със същността на актива.

Наемният доход от оперативни лизингови договори се признава като доход по линейния метод за срока на лизинговия договор, освен ако друга системна база отразява по-точно времеви модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Разходите, включително амортизацията, извършени във връзка с генерирането на дохода от лизинг, се признават за разход. Наемният доход се признава за доход по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, дори ако постъпленията не се получават на тази база, освен ако друга системна база отразява по-точно времевия модел, при чието използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

По договорите за експлоатационен лизинг дружеството като наемодател няма значителни лизингови ангажименти.

2.9. Отпуски и пенсионни фондове

Краткосрочните доходи на персонала (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на отчетния период, в които персоналят е положил труд за тях) се признават като разход в Отчета за приходи и разходи и като текущо задължение, след приспадане на платените вече суми и полагащите се удържки.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсируеми отпуски, които се очакват да бъдат изплатени. В оценката се включват разходите за възнагражденията и разходите за задължително обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2-6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи. Изчисляването на размера на тези задължения предполага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респективно изменението в стойността им в отчета за доходите. Дружеството не е начислило дългосрочни задължения към персонала по обещанията при пенсиониране, тъй като счита че размерът им е несъществен спрямо представените данни във финансовия отчет.

Дружеството признава задължения към персонала по доходи при напускане преди настъпване на пенсионна възраст, когато е демонстриран обвързващ ангажимент, на база анонсиран план, да се прекрати трудовият договор със съответните лица без да има възможност да се отмени, или при формалното издаване на документите за доброволно напускане. Доходи при напускане, платими повече от 12 месеца, се дисконтират и представят в баланса по тяхната сегашна стойност.

2.10. Коригиране на фундаментални грешки и промяна в счетоводната политика

Корекциите се извършват съгласно изискванията на СС 8, като се прилага препоръчителният метод.

През 2016 год. в резултат на корекция на грешки, възникнали в години преди предходната е преизчислена сравнителната информация, както следва:

-увеличение на дълготрайните активи със 754 хил. лв. (земи в състава на дълготрайни материални активи 156 хил.лв. и земи в състава на инвестиционни имоти 598 хил.лв), увеличение на „Други резерви“ с 659 хил.лв и увеличение на Резерв от последващи оценки с 95 хил.лв. за заприхождаване на два терена, правоприветни от „Галатя 2002“ ЕАД, влято в „Софийски имоти“ ЕАД на 01.12.2014г., които не са заведени в счетоводните регистри на влятото дружество към датата на вливане.

-намаление на Резерв от последващи оценки с 9 хил. лв. и увеличение на пасивите по отсрочени данъци със същата сума.

-увеличение на неразпределената печалба от предходните години с 18 хил. лв. и намаление на отсрочени данъчни пасиви със същия размер.

2.11. 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 ставка на база облагаемия доход за годината.

Отсрочени данъци се начисляват като се използва балансов метод на задълженията (балансовия пасивен метод), който позволява да се отчитат временни разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели.

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 компенсирани 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.

Текущите и отсрочени данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2016 г. е 10% (2015 г.: 10%). За 2017 година данъчната ставка е непроменена.

IV. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2016 год.

1. Счетоводен баланс към 31.12.2016г.

1.1. Нетекущи активи

1.1.1. Нематериални активи (НА)

в хил.лв.

	Права върху интелектуална собственост	Програмни продукти	Други	ОБЩО НА
Отчетна стойност				
Салдо към 01.01.2016г.	11	45	1	57
Постъпили				
Излезли		(20)		(20)
Салдо към 31.12.2016г.	11	25	1	37
Натрупана амортизация				
Салдо към 01.01.2016г.	7	45		52
Начислена амортизация за периода	1			1
Отписана амортизация на излезлите		(20)		(20)
Салдо към 31.12.2016г.	8	25		33
Балансова стойност към 31.12.2015г.	3		1	4

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2016г.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ИА възлиза на 27 хил. лв., като това са програмни продукти – 25 хил. лв. и права върху интелектуална собственост – 2 хил. лв., които все още се използват в дейността на дружеството.

1.1.2 Дълготрайни материални активи /ДМА/

	В ХИЛ.ЛВ								
	Земи	Сгради	Машини и оборудване	Съоръжения	Трансп. средства	Паркови насаждения и съоръжения	Други	ДМА в процес на изграждане	ОБЩО ДМА
Отчетна стойност									
Салдо към 01.01.2016г.	20650	10628	212	412	1274	-	1068	1664	35908
Постъпили	471	80	171	14	-	-	15	4004	4755
Трансфер		126				5424		(5550)	
Излезли	(2862)	(312)	(2)	(15)	(119)	-	(44)		(3354)
Салдо към 31.12.2016г.	18259	10522	381	411	1155	5424	1039	118	37309
Натрупана амортизация									
Салдо към 01.01.2016г.		1530	204	187	1274	-	834		4029
Начислена амортизация за периода		150	3	17		132	42		344
Отписана амортизация на излезлите		(67)	(2)	(5)	(119)	-	(33)		(226)
Салдо към 31.12.2016г.		1613	205	199	1155	132	843		4147
Балансова стойност към 31.12.2016г.	18259	8909	176	212	-	5292	196	118	33162

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

- земи с балансова стойност - 164 хил.лв.;
- сгради с балансова стойност – 227 хил.лв.

Към дълготрайните материални активи на дружеството са прекласифицирани от инвестиционните имоти както следва:

- земи с балансова стойност – 471 хил.лв.;
- сгради с балансова стойност – 79 хил.лв.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА възлиза на 1 999 хил.лв., в т.ч. по групи активи:

ДМА	Отчетна стойност
✧ Сгради и конструкции	39 хил.лв.
✧ Съоръжения	199 хил.лв.
✧ Машини и оборудване	4 хил.лв.
✧ Автомобили	1155 хил.лв.
✧ Компютърно оборудване	70 хил.лв.
✧ Обзавеждане и трайни активи	390 хил.лв.
✧ Всички други амортизируеми активи	142 хил.лв.

В счетоводните регистри на „Софийски имоти“ ЕАД се водят на отчет недвижими имоти /или ид. части от имоти/, за които са извършени приватизационни сделки от СОАПИ и за тях следва да бъде приложена процедура за изваждането им от капитала. Това са земи с балансова стойност – 426 хил. лв

Дружеството не е във владение на недвижими имоти / или ид. части от имоти/, за които предстоят съдебни или административни процедури. Тези имоти 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 – 1 313 хил. лв.;
- Сгради с балансова стойност – 45 хил. лв.

През отчетния период, в изпълнение на Решение № 513/28.07.2011 г. на СОС, за реализацията на проект „Парк Възраждане са извършени разходи общо в размер на 3 915 хил. лв. и в изпълнение на Решение №401/09.06.2016г. на СОС, за основен ремонт на четвърти етаж, намиращ се в административна сграда на ул.“Ген.Й.В.Гурко“ №12 - 64 хил.лв.

I-ви и II-ри етап от реализацията на проект „Парк Възраждане“ са приключени и на 13.04.2016 г. е издадено Разрешение за ползване от ДНСК. Набраните разходи в процеса на изграждане на обекта са разпределени по отделни активи в общ размер на 5 550 хил.лв.

Предоставени са аванси в размер на 31 хил.лв. за ремонт и подобрения на обекти на дружеството в изпълнение на Решение №480/14.07.2016г.

За обезпечаване на договор, сключен между „Софийски имоти“ ЕАД и „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД, за финансиране на проект „Парк Възраждане“ чрез предоставяне на заем в размер на 1 742 хил.лв., е учредена ипотека върху недвижими имоти на дружеството.

Заложените дълготрайни материални активи към 31.12.2016 г. са както следва:

- Земи с балансова стойност – 1 396 хил. лв.;
- Сгради с балансова стойност – 1 124 хил. лв.

Към 31.12. 2016 год. балансовата стойност на сградния фонд на дружеството, който временно е изваден от употреба е 2 202 хил. лв.

Балансовата стойност на отдадените под наем недвижими имоти в условията на оперативен /експлоатационен/ лизинг по групи активи е както следва:

- Земи – 4 773 хил. лв.
- Сгради – 4 438 хил. лв.

На 23.12.2016 г. с Приемо-предавателен протокол, в изпълнение на Решение № 456/14.07.2016 г. на СОС, „Софийски имоти“ ЕАД предава на Столична община, чрез ОП „Паркове и градски градини“, за управление, стопанисване и поддръжка активи, разположени върху територията на парк „Възраждане“ с обща балансова стойност 3 938 хил.лв.

1.1.3. Дългосрочни финансови активи

1.1.3.1. Дялове в предприятия в група (дъщерни)

Търговско дружество	31.12.2016 г.		31.12.2015 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
„Лабело“ ЕООД	100	2151	100	2151

Размерът на участието в капитала на дъщерното дружество е представен по себестойност (цена на придобиване).

1.1.3.2. Акции в асоциирани предприятия

В ХИЛ. ЛВ.

Търговско дружество	31.12.2016 г.		31.12.2015 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
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
4. "София Сити Къмпани" АД	34	6256	34	6256
ОБЩО:		12 333		12 333

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

Размерът на участието в капитала на тези предприятия е представен по себестойност (цена на придобиване).

Към 31.12.2016 година е направен преглед на дългосрочните финансови активи, за да се определи дали са настъпили условия за обезценка по смисъла на изискванията и правилата на СС 36 "Обезценка на активи". Въз основа на този преглед се установи, че не са налице обстоятелства за обезценка на представените стойности на дългосрочните финансови активи.

1.1.3.3. Инвестиции на разположение за продажба.

В ХИЛ. ЛВ.

Търговско дружество	31.12.2016 г.		31.12.2015 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
1. "Общинска банка" АД	3.466	1508	3.466	1508
2. "Холдинг Света София" АД	0.19	32	0.19	35
ОБЩО:		1540		1543

В резултат на извършената оценка по справедлива стойност към 31.12.2016 г стойността на акциите в „Холдинг Света София“ АД е намалена с 3 хил.лв. за сметка на формирания преоценъчен резерв.

Акциите в „Общинска банка“ АД не се търгуват на борсата и са оценени по цена на придобиване. След направени тестове е установено, че не са налице обстоятелства за обезценка.

1.1.3.4. Инвестиционни имоти

В резултат от проведените конкурси за отдаване на обекти под наем, през отчетната 2016г., сгради и земи на обща стойност 391 хил. лв., са прекласифицирани и представени като инвестиционни имоти, в съответствие с утвърдените критерии в счетоводната политика.

От списъка на инвестиционните имоти са извадени земи и сгради с обща балансова стойност 550 хил. лв. и са определени като дълготрайни материални активи на дружеството.

През годината са продадени инвестиционни имоти с обща балансова стойност 476 хил.лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2016г.

През годината е извършена преоценка на инвестиционните имоти в съответствие с изискванията на СС 40 – Инвестиционни имоти и избрания модел за последваща оценка – справедлива стойност. В резултат е призната промяна в балансовата стойност на активите, както следва:

- увеличение - 168 хил. лв., представено като текущ финансов приход;
- намаление - 108 хил. лв., представено като текущ финансов разход.

Балансовата стойност на отдадените под наем инвестиционни имоти в условията на оперативен /експлоатационен/ лизинг по групи активи е както следва:

- Земи – 1 407 хил. лв.;
- Сгради – 9 019 хил. лв.

1.2. Текущи активи

1.2.1. Материални запаси

В ХИЛ. ЛВ.		
Материали	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
1. Гориво за отопление	3	10
2. Дърва за огрев	1	1
Общо	4	11

1.2.2. Вземания.

Представените вземания в баланса на дружеството, представляват основно вземания на дружеството 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 изходът не е решен.

В ХИЛ. ЛВ.		
Вземания	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
I. Вземания от клиенти, доставчици, в т.ч.:	404	330
1. Вземания от клиенти	745	523
<i>Обезценка на вземания от клиенти</i>	<i>(357)</i>	<i>(207)</i>
Балансова стойност на вземания от клиенти - нето	388	316
2. Вземания по предоставени аванси	26	24
<i>Обезценка</i>	<i>(20)</i>	<i>(20)</i>
Балансова стойност на вземанията по предоставени аванси нето	6	4
3. Вземания от гаранции към доставчици	9	9
4. Вземания от доставчици	1	1
II. Други вземания, в т.ч.:	243	221
1. Присъдени вземания	786	704
<i>Обезценка на присъдените вземания</i>	<i>(766)</i>	<i>(688)</i>
Балансова стойност на присъдените вземания - нето	20	16
2. Вземания по съдебни спорове	395	474
<i>Обезценка на вземанията по съдебни спорове</i>	<i>(359)</i>	<i>(450)</i>
Балансова стойност на вземанията по съдебни спорове - нето	36	24
3. Предоставени гаранции	133	127

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2016г.

4. Вземания от собственика	24	23
<i>Обезценка</i>	-	-
Балансова стойност - нето	24	23
5. Данъчни вземания	23	22
6. Вземания от асоциирани предприятия	198	198
<i>Обезценка</i>	(198)	(198)
Балансова стойност на вземания от асоциирани предприятия - нето	-	-
7. Вземания от финансови предприятия	78	78
<i>Обезценка</i>	(78)	(78)
Балансова стойност на вземания от финансови предприятия - нето	-	-
8. Други вземания	211	210
<i>Обезценка</i>	(204)	(201)
Балансова стойност на други вземания - нето	7	9
Общо	647	551

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност, и направената оценка на кредитния риск от несъбираемост. През 2016 г. е направена обезценка на вземанията в размер на 162 хил. лв., отчетена като текущ разход за дейността на дружеството.

в хил. лв.

Движение в обезценките	2016 г.	2015 г.
Салдо към 1 януари	1842	1358
Допълнително начислени		
- вземания от клиенти по продажби	159	203
- съдебни и присъдени вземания		204
- вземания от финансови предприятия		78
- други вземания	3	12
Възстановени		
- вземания от клиенти по продажби	(9)	
Отписани		
- вземания от клиенти по продажби		(7)
- съдебни и присъдени вземания	(13)	(6)
Салдо към 31 декември	1982	1842

1.2.3. Парични средства

в хил. лв.

	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
1. Парични средства в лева:	11579	4636
- в брой	5	9
- в разплащателни сметки	9553	2603
- срочни депозити	2021	2024
2. Парични средства в чуждестранна валута:		1
- в брой (евро и щатски долари)		1
Общо:	11579	4637

Срочни депозити представляват парични средства по краткосрочни депозити в банки в лева с оригинален срок от 1 до 12 месеца. По депозитни сметки на името на дружеството са блокирани парични средства в размер на 9 хил. лв.(2015 год. – 21 хил.лв.), които са депозирани от членове на Съвета на директорите и представляват гаранция за добро управление.

Дружеството няма други блокирани парични средства и парични еквиваленти.

1.2. Собствен капитал

1.3.1 Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Капиталът на дружеството в размер на 14 062 хил. лв.(31.12.2015 год. – 14 206 хил. лв.) е формиран от парична вноска в размер на хиляда лева и непарични вноски /апорт/ на недвижими имоти, подробно индивидуализирани в устава на дружеството

С Решение № 77 по Протокол №76 от 12.02.2015г. Столичен общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 143 936,00 лв. (сто четиридесет и три хиляди деветстотин тридесет и шест лева) и утвърждава капитал на дружеството в размер на 14 061 732,92лв. (четирнадесет милиона шестдесет и една хиляди седемстотин тридесет и два лева и 92 ст.), разпределен в 14 061 733 (четирнадесет милиона шестдесет и една хиляди седемстотин тридесет и три) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Намалението в размер на 144 хил.лв. е чрез обезсилване на акции и изваждане от списъка на дълготрайните материални активи, предмет на апорта, представляващи недвижими имоти, които са предадени на едноличния собственик в предходни години и са отписани от състава на материалните дълготрайни активи на дружеството за сметка на други резерви. Решението е вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписване на 06.07.2016 год., в резултат на което основният капитал на дружеството е намален със 144 хил.лв.

1.3.2. Като преоценъчен резерв в баланса на дружеството е представен резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедлива стойност на част от притежаваните от дружеството дълготрайни материални активи, нетно от данъци.

Във връзка с балансовото отписване на преоценени активи, през 2016 г. е отписан преоценъчен резерв в размер на 604 хил. лв., като е прехвърлен към неразпределената печалба от минали години.

В резултат на преоценката на инвестициите, на разположение за продажба до справедлива стойност към 31.12.2016 г., преоценъчният резерв е намален с 3 хил. лв.

1.3.3. Други резерви

През 2016г. „Други резерви“ са увеличени, както следва:

-144 хил. лв.- стойността на активите, които са извадени от списъка с ДМА на дружеството във връзка с намалението на капитала по Решение № 77 по Протокол №76 от 12.02.2015г. на СОС, но са отписани от счетоводните регистри в предходни отчетни периоди за сметка на „Други резерви“, към датата на предаване на тяхното владение.

1.3.4. Неразпределена печалба

Неразпределената печалба на „Софийски имоти“ ЕАД е увеличена през 2016 г., общо с 2 078 хил. лв., от които:

-604 хил. лв. – отписан преоценъчен резерв;

-67 хил. лв. – обратно проявление на отсрочени данъчни пасиви, отчетени директно на собствен капитал

-1 407 хил. лв. – печалба за 2015г.

1.4.Задължения

Задълженията са оценени по стойността на тяхното възникване.

1.4.1.Задължения към финансови предприятия

Задълженията към финансови предприятия са дължими на основание сключен договор от 28.01.2015 г. между „Софийски имоти“ ЕАД и „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД за проектно финансиране чрез предоставяне на заем в размер на 1 742 хил. лева за финансиране на проект”Парк „Възраждане”, гр.София, Район „Възраждане”, м.”Зона Б-5-4”, кв.1а, УПИ I и УПИ III” – I етап. и са в размер на 1 584 хил.лв., от които 158 хил. лв. подлежат на връщане през следващия отчетен период.

1.4.2.Получени аванси

Получените аванси, които към 31.12.2015г.са в размер на 528 хил. лв., са платени по предварителни договори за покупко-продажба на два недвижими имота, в изпълнение на Решение №417/25.06.2015 г. на СОС. Продажбите са финализирани на 20.01.2016г.и авансите са усвоени.

1.4.3.Задължения към доставчици

Задължения	ХИЛ.ЛВ.	
	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
1.Текущи задължения	25	18
2.Гаранции за изпълнение	8	4
3.Задължения по лизингови договори	1	3
Общо	34	25

1.4.4.Други задължения

Задължения	ХИЛ.ЛВ.	
	31.12.2016 г.	31.12.2015 г.
1. Гаранции и депозити в т.ч.	194	176
- По наеми	185	155
- Към ключов управленски персонал	9	21
2. Данъци и такси	86	217
3. Задължения към персонала, в т.ч	51	95
-по неизползвани отпуски	51	46
4. Задължения към социалното осигуряване	35	31
5. Застраховки	5	4
6. Дивидент	-	784
7. Други	3	3
Общо	374	1310

Данъчните и осигурителните задължения са текущи и са платени към датата на съставяне на отчета.

1.4.5. Приходи за бъдещи периоди

Приходите за бъдещи периоди представляват предплатени наеми 68 хил.лв.(2015 год. – 80 хил. лв.)

2. Отчет за приходите и разходите за 2016г.

2.1. Приходи

в хил.лв.

№	Приходи	2016г.	2015г.
I.	Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	2266	2339
1	Наеми и обезщетения за ползване	2259	2332
2	Оценителски услуги	4	3
3	Продажба на конкурсни документи	3	4
II.	Други приходи, в т.ч. :	13476	1785
1	Приходи от продажба на ДМА и инвестиционни имоти	13311	1657
2	Приходи от неустойки по договори за наем	128	104
3	Приходи от съдебни спорове	13	8
4	Учредени вещни права	10	-
5	Възстановена обезценка на вземане вследствие издължаване	9	-
6	Обезщетения от застраховки	-	4
7	Други	5	12
III.	Финансови приходи, в т.ч.:	184	775
1	Приходи от последващи оценки на инвестиционни имоти до справедлива стойност	168	745
2	Приходи от лихви	16	30
	Общо	15926	4899

2.2. Разходи

2.2.1. Разходи за суровини и материали

хил. лв.

№	Разходи	2016г.	2015г.
1	Енергийни продукти	103	109
2	Резервни части, материали и малocenки	37	52
3	Вода	9	3
4	Други разходи	1	1
	Общо	150	165

2.2.2. Разходи за външни услуги

хил. лв.

№	Разходи	2016г.	2015г.
1	Поддръжка на активи	110	115
2	Суми по граждански договори	96	109
3	Охрана на обекти	69	17
4	Консултантски дейности	51	95
5	Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	22	35
6	Такси	18	47
7	Реклама	16	19
8	Застраховки	15	15
9	Други разходи	18	16
	Общо	415	468

2.2.3. Разходи за персонала

В ХИЛ. ЛВ.			
№	Разходи за персонала	2016г.	2015г.
1	Разходи за заплати	744	662
2	Разходи за социално осигуряване	161	144
3	Социални придобивки	92	89
	Общо	997	895

Начислените суми за **компенсируеми неизползвани отпуски** на персонала за 2016 г. възлизат на стойност 19 хил. лв., а осигуровките върху тях са в размер на 4 хил.лв. Съответно усвоените суми от неизползвания отпуск, начислен предходни периоди са както следва:

- изплатени суми за отпуск и обезщетение по чл. 224 от КТ - 17 хил.лв.;
- осигуровки - 4 хил.лв.

2.2.4. Други разходи

ХИЛ. ЛВ.			
№	Разходи	2016г.	2015г.
1	Балансова стойност на продадените активи	3199	269
2	Такса битови отпадъци	147	167
3	Данъци по ЗМДГ	117	113
4	Разходи по съдебен спор	41	46
5	Брак и ликвидация на ДМА	14	5
6	ДДС - разликата до коеф.1	13	14
7	Данъци върху разходите по чл.204 от ЗКПО	4	8
8	Отписани вземания	-	34
9	Други разходи	9	15
	Общо:	3544	671

2.2.5. Финансови разходи

ХИЛ.ЛВ.			
№	Разходи	2016г.	2015г.
1	Разходи от последващи оценки на инвестиционни имоти до справедлива стойност	108	258
2	Разходи за лихви	55	14
3	Други финансови разходи	9	14
4	Обезценка на финансови активи	-	78
	Общо:	172	364

2.2.6. Разходи за данъци върху печалбата.

Данъчна ставка – 10%

Счетоводният финансов резултат на дружеството за 2016 г. преди данъчно преобразуване е 10 140 хил. лв. Съгласно разпоредбите на действащия ЗКПО

счетоводната печалба е увеличена с 1 772 хил. лв. и намалена с 1 739 хил. лв. Данъчната печалба за 2016г. е 10 173 хил. лв. и полагащия се корпоративен данък е 1 016 хил. лв.

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	данък	временна разлика	данък
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2015
Балансова стойност на амортизируеми активи, вкл. преоценъчен резерв	(10 069)	(1 007)	(9 775)	(977)
Преоценъчен резерв на земя	(9 650)	(965)	(10 487)	(1 049)
Общо	(19 719)	(1 972)	(20 262)	(2 026)

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	временна разлика	данък
	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2015
Обезценка на вземания	619	62	466	47
Задължения	-	-	784	78
Други	16	1	18	2
Общо	632	63	1 268	127

Отсрочени данъчни пасиви – нето	(19 087)	(1 909)	(18 994)	(1 899)
--	-----------------	----------------	-----------------	----------------

ефект на изменение в отсрочени данъци	2016г.	2015г.
- за сметка на текущ резултат	77	13
- за сметка на собствен капитал	(67)	(149)

IV. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Сделки със свързани лица

Свързани лица са: едноличният собственик на капитала - Столична община, 100% дъщерно дружество „Лабело“ ЕООД, „Заводпроект“ ЕООД /100% собственост на „Лабело“ЕООД/, асоциираните дружества, посочени в т.1.1.3.2. I и ключовия управленски персонал, посочен в раздел I.

През 2016 г. са извършени следните сделки със свързани лица, като не са прилагани специални условия:

Взаимоотношения със свързани лица	ХИЛ.ЛВ.	
	Стойност на сделката	Неуредени разчети-балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	37	
- Услуги по договор за наем със „Заводпроект“ ЕООД	9	
- Услуги по договор за наем със Столична община	28	1
2.Продажба на недвижим имот на „София Сити Къмпани“АД /асоциирано предприятие/	865	
3.Вземания от Столична община:		23
- Начислен данък дивидент за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		23

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД ЗА 2016г.

Не са възникнали условни задължения за Дружеството по отношение на свързани предприятия.

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

№	Разходи	2016г.	2015г.
1	Възнаграждения по договори за управление	102	87
2	Разходи за социални осигуровки	16	14
	Общо краткосрочни възнаграждения	118	101

Разчетите със свързани лица са оповестени в приложения 1.2.2 и 1.4.3.

2. Условни ангажименти и права

Съдебни дела, по които „Софийски имоти“ ЕАД е страна през отчетната 2016 г.

През 2016 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 93 броя производства, от които:

Гражданскоправни съдебни производства:

1.С вещноправен характер- 16 бр., от които:

-приключили с влязло в сила съдебно решение- 2 бр.

-с прекратено съдебно производство- 2 бр.

-с висящо съдебно производство- 12 бр.

2.С облигационен характер- 21 бр., от които:

-приключили с влязло в сила съдебно решение- 2 бр.

-с висящо съдебно производство- 17 бр.

-със спряно производство – 2 бр.

4.Граждански дела за установяване на престъпно обстоятелство- 1 бр., /висящо съдебно производство/.

5.Граждански дела с трудовоправен характер- 3 бр., /с висящо съдебно производство-1 бр./.

Административноправни съдебни производства- 5 бр., от които:

-приключили с влязло в сила съдебно решение- 2 бр.

-с висящо съдебно производство- 3 бр.

Арбитражни дела- 2 бр. /с висящо производство-1 бр./

Заповедни производства – 8 бр.

Изпълнителни дела – 37 бр.

Част от тези дела са насочени срещу интереса на „Софийски имоти“ ЕАД и при евентуално неблагоприятно решаване за дружеството, могат да доведат до значителни загуби и необходимост от значителен изходящ паричен поток от ресурси. Към датата на годишния финансов отчет - 31.12.2016г., за тях не може да бъде определено бъдещо задължение поради неокончателния етап в тяхното развитие, както и да се направи надеждна приблизителна оценка на разходите, които биха били нужни за уреждане на задължението. В тази връзка и предвид критериите, изискуеми от т. 4 на СС 37 - Провизии, условни задължения и условни активи, не са признати провизии.

Други данни

Балансовата стойност на имоти на дружеството, за които има неприключени съдебни спорове към 31.12.2016 е:

- Земи с балансова стойност – 2 859 хил. лв.
- Сгради с балансова стойност – 934 хил. лв.

Недвижими имоти, собственост на Столична община с обща стойност – 1 467 хил. лв. са предоставени на „Софийски имоти“ ЕАД за стопанисване и управление. Тези имоти се водят задбалансово и не са представени в имуществото на дружеството.

С договор от 01.09.2015г. между „Софийски имоти“ ЕАД и „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД е учреден особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на „Софийски имоти“ ЕАД по отношение наличностите по банковите сметки на дружеството във връзка с проектно финансиране чрез предоставяне на заем в размер на 1 742 хил. лева за финансиране на проект „Възраждане“.

3. Политика по отношение на риска

3.1. 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.

3.2. Валутен риск

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

3.3. Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвения процент по привлечените средства по Договор за проектно финансиране чрез предоставен заем от „ФУГРС“ ЕАД, вследствие на промени в базовия лихвен процент на „ФУГРС“ ЕАД, обусловени от стойността на индекса 6 месечен EURIBOR.

4. Справедлива стойност

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в баланса, и за които съществуват котировки на пазарни цени и/или достатъчно надеждни източници на информация за прилагане на други алтернативни оценъчни методи.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения), или са отразени в баланса по пазарна стойност (предоставени банкови депозити), или представляват инвестиции в акции на дружества от затворен тип, които не се търгуват свободно и нямат аналози на местния пазар – поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност.

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои от притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в баланса оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

5. Събития след края на отчетния период

Няма 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 2016 година.

Финансовият отчет за 2016 година на дружеството (включително сравнителната информация) е приет и одобрен от Съвета на Директорите с протокол № /
17 /
17.03.2017 година

гр. София
СЪСТАВИТЕЛ:

/Петя Маркова/

РЪКОВОДИТЕЛ:

/Анастас Тодоров/

