

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София
за 01.01.2016г.- 30.06.2016г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

Регистрираният предмет на дейност е стопанисване и управление на движими и недвижими имоти, отдаване под наем на недвижими имоти, инвестиционни проучвания и експертизи на инвестиционни проекти, участие в общински инвестиционни проекти, както и всяка друга дейност, свързана с изброените по-горе, която не е забранена със закон.

Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

С Решение № 77 по Протокол № 76 от 12.02.2015г. на Столичен общински съвет е намален капиталът на „Софийски имоти” ЕАД със сумата от 143 936,00 лв. (Сто четиридесет и три хиляди деветстотин тридесет и шест лв.), чрез обезсилване на 143 936 (Сто четиридесет и три хиляди деветстотин тридесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 лв. всяка. Това решение е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 06.07.2016г..

„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 30.06.2016 г. е:

Полина Василева Витанова - Председател

Анастас Христов Тодоров – Член и Изпълнителен директор

Добромир Личев Бориславов - Член

Съветът на директорите планира и контролира цялостната дейност, организира управлението и стопанисването на имуществото на дружеството, както и организира изпълнението на решенията на Столичен общински съвет.

Изпълнителният директор се избира от Съвета на директорите измежду неговите членове. Той изпълнява възложените му от Съвета на директорите функции, представлява дружеството, организира текущата дейност, осъществява оперативното ръководство, организира стопанисването на имуществото.

В дружеството работят специалисти с дългогодишен опит в работата с инвестиционни проекти и недвижими имоти. Средносписъчният състав на персонала за I-во шестмесечие на 2016г. е 46 човека.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

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

Търговско дружество	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията в хил.лв
1. "Лабело" ЕООД	100	2151
2. "София Сити Къмпани " АД	34	6256
3. ПФК "Славия"	34	3281
4. "Парк Мария Луиза " АД	41.96	2187
5. "Общинска банка " АД	3.466	1508
6. "Търговска верига София " АД	48.75	609
7. "Холдинг Света София " АД	0.19	35
ОБЩО:		16027

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитието на дружеството е пряк резултат от политиките, програмите и решенията на едноличния собственик на капитала – Столична община. Взетите решения от Столичен общински съвет обуславят характера и определят насоките на развитие на дейността на дружеството.

През отчетния период „Софийски имоти” ЕАД осъществява следните дейности:

- отдава под наем недвижими имоти, собственост на дружеството или предоставени за стопанисване и управление от Столична община;
- извършва продажби на собствени недвижими имоти, в изпълнение на решения на Столичния общински съвет;
- изготвя оценки на материални активи, които се извършват на основата на задание от страна на Столична община;
- изпълнява инвестиционни проекти и програми по възлагане от Столична община.

Върху регулярните приходи на търговското дружество оказват влияние стратегически и оперативни решения на Столичния общински съвет в качеството му на Общо събрание на „Софийски имоти” ЕАД, като част от бързо ликвидните имоти на дружеството се включват в приватизационната програма на СОАПИ. Това води до нереализиране на прогнозираните приходи от наеми и/или продажбата на съответните имоти и декапитализира дружеството.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. Финансов резултат

Счетоводният финансовият резултат на „Софийски имоти” ЕАД за периода 01.01.2016 г. – 30.06.2016 г. е в размер на 2 556 хил.лв. и е формиран вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

хил.лв.

Показатели	Приходи	Разходи	Резултат
1.От оперативна дейност	4968	2388	2580
2.От финансова дейност	8	32	(24)
3.Счетоводна печалба			2556

1.Приходи

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

Показатели	01.01.2016г.- 30.06.2016г.	01.01.2015г.- 30.06.2015г..	Изменение	
	в хил.лв.	в хил.лв.	в хил.лв.	в %
I.Приходи от оперативна дейност:	4968	1882	3086	163,97
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	1140	1154	-14	-1,21
- приходи от наеми	1134	1150	-16	-1,39
2. Други приходи, в т.ч.:	3828	728	3100	425,82
- приходи от продажба на ДМА	3737	672	3065	456,10
- приходи от неустойки	70	50	20	40
II. Финансови приходи	8	18	-10	-55,56
III. Извънредни приходи		3	-3	100,00
Общо приходи	4976	1903	3073	161,48

Общият размер на приходите през отчетния период е увеличен с 3073 хил. лв., което е с 161,48 % повече от реализираните през съпоставимия период на 2015г.

Анализът на приходните позиции показва, че е запазено нивото на доходите от отдаване на имоти под наем и значително са увеличени приходите от продажба на ДМА – 3 100 хил. лв. или 456,10 % повече.

2.Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти” ЕАД са както следва:

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД ЗА 01.01.2016г.-30.06.2016г.

Показатели	01.01.2016г.- 30.06.2016г.	01.01.2015г.- 30.06.2015г..	Изменение	
	в хил.лв.	в хил.лв.	в хил.лв.	в %
I.Разходи за оперативна дейност:	2388	1255	1133	90,28
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	231	348	-117	-33,62
<i>а) суровини и материали</i>	75	91	-16	-17,58
<i>б) външни услуги</i>	156	257	-101	-39,30
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	498	414	84	20,29
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	373	305	68	22,30
<i>б) разходи за осигуровки</i>	125	109	16	14,68
3. Разходи за амортизация и обезценка	100	117	-17	-14,53
4. Други разходи, в т.ч.:	1559	376	1183	314,63
<i>- балансова стойност на продадените активи</i>	1371	227	1144	503,96
<i>- за данъци и такси</i>	148	134	14	10,45
II. Финансови разходи	32	10	22	220,00
Общо разходи	2420	1265	1155	91,30

Голяма част от разходите на дружеството са относително постоянни и се обуславят от неговата дейност. Такива са разходите, свързани с експлоатацията на материалните активи, за амортизации, за данъци и такси на недвижимите имоти, за ремонти, охрана. Това са разходи, които са необходими с оглед по-добро стопанисване и управление на имуществото на дружеството, като някои са задължителни и се извършват по предписание на нормативни актове.

Увеличението на общите разходи е резултат на отписването на продадени дълготрайни материални активи с балансова стойност 1371 хил.лв.

3. Важни събития през периода 01.01.2016г.-30.06.2016г.

В изпълнение на Решение №417/25.06.2015 г. на СОС на 20.01.2016г. дружеството е финализирано две разпоредителни сделки с недвижими имоти – земя с обща балансова стойност 1371 хил. лв. Тези продажби оказват значително влияние върху приходите – увеличение на „Приходи от продажба на ДМА“ с 456,10% и върху разходите-увеличение на „Балансова стойност на продадените активи“-503,96 % повече спрямо съпоставимия период на предходната година.

През отчетния период е завършена реализацията на I-ви и II-ри етап от проект „Парк Възраждане“ .На 13.04.2016 г. е издадено Разрешение за ползване от ДНСК и на 17.04.2016г. обектът е въведен в експлоатация. В отчета за I-во шестмесечие на 2016г. това събитие не дава съществено отражение върху приходите и разходите на дружеството.

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

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

Към 30.06.2016 г. „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 99 броя производства, от които:

Гражданскоправни съдебни производства:

- 1.С вещноправен характер- 14 бр., от които:
 - приключили с влязло в сила съдебно решение- 1 бр.
 - с прекратено съдебно производство- 1 бр.
 - с висящо съдебно производство- 12 бр.
- 2.Търговски дела по ЗТР – 3 бр., /висящо съдебно производство/
- 3.С облигационен характер- 19 бр., от които:
 - приключили с влязло в сила съдебно решение- 1 бр.
 - с висящо съдебно производство- 17 бр.
 - със спряно производство – 1 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/.

Административноправни съдебни производства- 8 бр., от които:

- приключили с влязло в сила съдебно решение- 3 бр.
- с прекратено съдебно производство- 1 бр.
- с висящо съдебно производство- 4 бр.

Арбитражни дела- 2 бр. /висящо производство/

Заповедни производства – 9 бр.

Изпълнителни дела – 40 бр.

5. Политика по отношение на риска

5.1. 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 изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

5.2. Валутен риск

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

5.3. 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.

6. Събития след края на отчетния период

Решение № 77 по Протокол №76 от 12.02.2015г. на Столичния общински съвет за намаление на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 143 936,00 лв. (сто четиридесет и три хиляди деветстотин тридесет и шест лева е вписано в Търговския регистър към АВ на 06.07.2016г.

Няма други събития, възникнали между датата на финансовия отчет и датата на съставянето, които да влияят на информацията представена в този финансов отчет, и които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания за периода 01.01.2016г. – 30.06.2016г..

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвяне на междинния финансов отчет към 30.06.2016 г. е спазен принципа на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Дата 27.07.2016 г.

АНАСТАС ТОДОРОВ
Изпълнителен директор
„Софийски имоти“ ЕАД

