

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

към публично уведомление за финансовото състояние на „Софийски имоти“ ЕАД

01.01.2017 г. - 31.03.2017г.

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 31.03.2017 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 31.03.2017 г. е:

Полина Василева Витанова - Председател

Анастас Христов Тодоров – Член и Изпълнителен директор

Добромир Личев Бориславов - Член

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

Търговско дружество	31.03.2017 г.		31.12.2016 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
I. Дъщерни предприятия				
1. "Лабело" ЕООД	100	2151	100	2151
II. Асоциирани предприятия				
1. "Търговска верига София" АД	48.75	609	48.75	609
2. "Парк Мария Луиза" АД	41.96	2187	41.96	2187
3. „ПФК-Славия-1913“ АД	34.00	3281	34.00	3281
4. "София Сити Къмпани" АД	34	6256	34	6256
III. Инвестиции на разположение за продажба				
1. "Общинска банка" АД	3.466	1508	3.466	1508
2. "Холдинг Света София" АД	0.19	32	0.19	35
ОБЩО:		16024		16027

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

II. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ

Финансовият резултат за първо тримесечие на 2017 г., преди данъчно облагане, е в размер на 1 058 хил.лв. и е формиран вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	ХИЛ.ЛВ.		
	Приходи	Разходи	Резултат
1.От оперативна дейност	1732	659	1073
2.От финансова дейност	2	17	(15)
3.Счетоводна печалба			1058

1.Приходи

Показатели	01.01.2017г.- 31.03.2017г.	01.01.2016г.- 31.03.2016г.	Изменение	
	В ХИЛ.ЛВ.	В ХИЛ.ЛВ.	В ХИЛ.ЛВ.	В %
I.Приходи от оперативна дейност:	1732	4337	-2605	-60,1
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	502	565	-63	-11,2
- приходи от наеми	502	564	-62	-11,0
2. Други приходи, в т.ч.:	1230	3772	-2542	-67,4
- приходи от продажба на ДМА	1200	3737	-2537	-67,9
- приходи от неустойки	28	35	-7	-20,0
II. Финансови приходи	2	4	-2	-50,0
Общо приходи	1734	4341	-2607	-60,1

Анализът на приходните позиции показва, че намалението на общите приходи е резултат на реализираните в по-малък размер приходи от продажба на ДМА, които през I-во тримесечие на 2017 г. са с 67,9 % по-малко спрямо съпоставимия период на 2016 г.

2.Разходи

Показатели	01.01.2017г.- 31.03.2017г.	01.01.2016г.- 31.03.2016г.	Изменение	
	В ХИЛ.ЛВ.	В ХИЛ.ЛВ.	В ХИЛ.ЛВ.	В %
I.Разходи за оперативна дейност:	659	1845	-1186	-64,3
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	171	105	66	62,9
а) суровини и материали	84	38	46	121,1
б) външни услуги	87	67	20	29,9
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	251	240	11	4,6
а) разходи за възнаграждения	209	201	8	4,0
б) разходи за осигуровки	42	39	3	7,7
3. Разходи за амортизация и обезценка	67	50	17	34
4. Други разходи, в т.ч.:	170	1450	-1280	-88,3
- балансова стойност на продадените активи	164	1371	-1207	-88,0
II. Финансови разходи	17	18	-1	-5,6
Общо разходи	676	1863	-1187	-63,7

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

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.

Намалението в общия размер на разходите е следствие от разликата в балансовата стойност на продадените ДМА през двата съпоставими периода.

Увеличението на разходите за материали през отчетния период е във връзка с изпълнението на Решение 401 по Протокол №16 от 09.06.2016 г. на Столичен общински съвет за извършване на основен ремонт на IV-ти етаж на административна сграда, находяща се в гр. София, ул. "Ген. Й. В. Гурко" № 12.

III. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Важни събития през периода 01.01.2017г.-31.03.2017г.

В изпълнение на Решение №479 по Протокол № 18 от 14.07.2016г. и Решение №67 по Протокол №28 от 09.02.2017г на СОС, дружеството е реализирало една разпоредителна сделка с недвижим имот (земя), която оказва значително влияние върху финансовия резултат за първо тримесечие на 2017г. Приходите от продажбата съставляват 69,2% от всички приходи, а балансовата стойност на продадения актив е 24,2 % от общия размер на разходите.

В изпълнението на Решение 401 по Протокол №16 от 09.06.2016 г. през отчетния период е финализиран ремонтът на IV-ти етаж на административна сграда, находяща се в гр. София, ул. "Ген. Й. В. Гурко" № 12, което оказва влияние в следните направления:

- увеличение стойността на сградите с 230 хил. лв.;
- заприходени ДМА -58 хил. лв.
- увеличение на разходите за материали – 49 хил. лв.

2. 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 и ключовия управленски персонал, посочени в раздел I.

През отчетния период са извършени следните сделки със свързани лица, като не са прилагани специални условия:

Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Неуредени разчети-балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	11	
- Услуги по договор за наем със „Заводпроект” ЕООД	3	
- Услуги по договор за наем със Столична община	8	3
2.Вземания от Столична община:		23
- Начислен данък дивидент за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		23

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

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	01.01.2017г.- 31.03.2017г.	01.01.2016г.- 31.03.2016г.
1	Възнаграждения по договори за управление	22	26
2	Разходи за социални осигуровки	3	4
	Общо краткосрочни възнаграждения	25	30

3. Политика по отношение на риска

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

Кредитен риск

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвения процент по привлечените средства по Договор за 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.

Ликвиден риск

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

Ценови риск

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

гр. София

Съставител:


/Петя Маркова/

Представяващ:


/Анастас Тодоров/

