

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
към 30.06.2017 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
А. Нетекущи (дълготрайни) активи			А. Собствен капитал		
<i>I. Нематериални активи</i>			<i>I. Записан капитал</i>	14 062	14 062
1. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	9	4	<i>II. Резерв от последващи оценки</i>	11 172	11 308
Общо за група I:	9	4	<i>III. Резерви</i>		
<i>II. Дълготрайни материални активи</i>			1. Законови резерви	807	807
1. Земи и сгради, в т. ч.:	27 159	27 168	2. Други резерви	15 951	15 951
- земи	18 095	18 259	Общо за група III:	16 758	16 758
- сгради	9 064	8 909	<i>IV. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т. ч.:</i>		
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	198	176	- неразпределена печалба	26 971	17 786
3. Съоръжения и други	414	408	Общо за група IV:	26 971	17 786
4. Паркови насаждения и съоръжения	5 272	5 292	<i>V. Текуща печалба (загуба)</i>	966	9 047
5. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	91	118	Общо за раздел А:	69 929	68 961
Общо за група II:	33 134	33 162	Б. Провизии и сходни задължения		
<i>III. Дългосрочни финансови активи</i>			1. Отсрочени данъци	1 909	1 909
1. Акции и дялове в предприятия от група	2 151	2 151	Общо за раздел Б:	1 909	1 909
2. Акции и дялове в асоциирани предприятия	12 333	12 333	В. Задължения		
3. Финансови инструменти, държани за продажба	1 542	1 540	1. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	1 505	1 584
3. Инвестиционни имоти	11 498	11 498	до 1 година	158	158
Общо за група III:	27 524	27 522	над 1 година	1 347	1 426
Общо за раздел А:	60 667	60 688	2. Задължения към доставчици, в т. ч.:	16	34
Б. Текущи (краткотрайни) активи			до 1 година	16	34
<i>I. Материални запаси</i>			3. Други задължения, в т. ч.:	436	374
1. Материали	3	4	до 1 година	436	374
Общо за група I:	3	4	- данъчни задължения	140	86
<i>II. Вземания</i>			- към персонала	51	51
1. Вземания от клиенти и доставчици	468	404	- осигурителни задължения	31	35
2. Други вземания	338	243	Общо за раздел В, в т. ч.:	1 957	1 992
Общо за група II:	806	647	до 1 година	610	566
<i>III. Парични средства, в т. ч.:</i>			над 1 година	1 347	1 426
- в брой	4	5			
- в безсрочни сметки (депозити)	10 340	9 553			
- срочни депозити	2 024	2 021			
Общо за група III:	12 368	11 579			
Общо за раздел Б:	13 177	12 230			
В. Разходи за бъдещи периоди	13	12	Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.:	62	68
			- приходи за бъдещи периоди	62	68
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В)	73 857	72 930	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	73 857	72 930

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 20 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне:
27.07.2017г.

Съставител:

/Петя Маркова/



Ръководител:

/Анастас Тодоров/

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на "СОФИЙСКИ ИМОТИ"ЕАД

за 01.01.2017г.-30.06.2017 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.:	294	231	1. Нетни приходи от продажби, в т. ч.:	1 085	1 140
а) суровини и материали	118	75	а) услуги	1 085	1 140
б) външни услуги	176	156	2. Други приходи, в т.ч.:	1 257	3 828
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	498	498	-от продажба на ДМА	1 203	3 737
а) разходи за възнаграждения	368	373	Общо приходи от оперативна дейност (1 + 2)	2 342	4 968
б) разходи за осигуровки	130	125	3. Други лихви и финансови приходи	3	8
3. Разходи за амортизация и обезценка, в т. ч.:	135	100	Общо финансови приходи (3)	3	8
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т. ч.:	135	100			
- разходи за амортизация	135	100			
4. Други разходи, в т.ч.:	316	1 559			
-балансова стойност на продадените активи	167	1 371			
- за данъци и такси	142	148			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3 + 4)	1 243	2 388			
5. Разходи за лихви и други финансови разходи	29	32			
Общо финансови разходи (5)	29	32			
7. Печалба от обичайна дейност	1 073	2 556			
Общо разходи (1+2+3+4+5+6)	1 272	2 420	Общо приходи (1 + 2 + 3 + 4)	2 345	4 976
8. Счетоводна печалба (общо приходи-общо разходи)	1 073	2 556			
9. Разход за текущ данък	107	256			
11. Печалба (8-9-10)	966	2 300			
Всичко (Общо разходи 9+10+11)	2 345	4 976	Всичко (Общо приходи)	2 345	4 976

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 20 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне:

27.07.2017г.
гр.София

Съставител:

/Петя Маркова/



Ръководител:

/Анастас Тодоров/

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
01.01.2017г.-30.06.2017г.

ХИЛ.ЛВ.

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходен период		
	Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
	1	2	3	4	5	6
а						
А. Парични потоци от основна дейност						
1. Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1 183	451	732	1 289	395	894
2. Парични потоци, свързани с трудови вознаграждения	-	500	(500)	-	500	(500)
3. Платени и възстановени данъци от печалбата	-	26	(26)	-	169	(169)
4. Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	3	(3)	-	3	(3)
5. Други парични потоци от основна дейност	18	521	(503)	724	985	(261)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)	1 201	1 501	(300)	2 013	2 052	(39)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
1. Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	1 443	250	1 193	3 875	4 745	(870)
2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	3	-	3	6	-	6
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	1 446	250	1 196	3 881	4 745	(864)
В. Парични потоци от финансова дейност						
1. Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	-	79	(79)	240	79	161
2. Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	-	27	(27)	-	28	(28)
3. Плащания на задължения по лизингови договори	-	1	(1)	-	2	(2)
Всичко парични потоци от финансова дейност (В)	-	107	(107)	240	109	131
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б)	2 647	1 858	789	6 134	6 906	(772)
Д. Парични средства в началото на периода			11 579			4 637
Е. Парични средства в края на периода			12 368			3 865

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 20 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 27.07.2017г.

Съставител:

/Петя Маркова/

Ръководител:

Анастас Тодоров/



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД
за 01.01.2017г-30.06.2017год.

(хил. лв.)

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	7	8
1. Салдо в началото на отчетния период	14 062	11 308	807	15 951	17 786	9 047	68 961
2. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	14 062	11 308	807	15 951	17 786	9 047	68 961
3.Разпределение на печалбата					9 047	(9 047)	
4.Рейнтриране на преоценъчен резерв		(138)			138		
5.Преценка на инвестиции на разположение на продажба		2					2
6. Финансов резултат за текущия период						966	966
7. Салдо към края на отчетния период	14 062	11 172	807	15 951	26 971	966	69 929
8. Собствен капитал към края на отчетния период	14 062	11 172	807	15 951	26 971	966	69 929

Приложенията, посочени от страница 1 до страница 20 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне:

27.07.2017г.

Съставител:

/Петя Маркова/

Ръководител:

/Анастас Тодоров/



СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ КЪМ 30.06.2017 Г.
на "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

Показатели	Отчетна стойност на дълготрайните активи				Последваща оценка		Преоценена 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)		
I. Дълготрайни материални активи													
1. Земи (терени)	18259	0	164	18095	0	0	18095	0	0	0	0	0	18095
2. Сгради и конструкции	10522	230	3	10749	0	0	10749	1613	72	0	1685	1685	9064
3. Машини и оборудване	381	36	0	417	0	0	417	205	14	0	219	219	198
4. Съоръжения	411	0	0	411	0	0	411	199	8	0	207	207	204
5. Транспортни средства	1155	40	0	1115	0	0	1115	1155	40	0	1115	1115	0
6. Компютърно оборудване	82	21	0	103	0	0	103	74	3	0	77	77	26
7. Други дълготрайни материални активи	957	13	0	970	0	0	970	769	17	0	786	786	184
8. Паркови насаждения и съоръжения	5424	0	0	5424	0	0	5424	132	20	0	152	152	5272
9. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	118	203	230	91	0	0	91	0	0	0	0	0	91
Обща сума I:	37309	503	437	37375	0	0	37375	4147	134	40	4241	4241	33134
II. Дълготрайни нематериални активи													
1. Права върху собственост	11	0	0	11	0	0	11	8	1	0	9	9	2
2. Програмни продукти	25	0	0	25	0	0	25	25	0	0	25	25	0
3. Други дълготрайни нематериални активи	1	6	0	7	0	0	7	0	0	0	0	0	7
Общо сума II:	37	6	0	43	0	0	43	33	1	0	34	34	9
III. Дългосрочни финансови активи (без дългосрочни вземания)													
1. Дялове и участия в т.ч.:	16024	0	0	16024	0	0	16026	0	0	0	0	0	16026
- 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	1540	0	0	1540	2	0	1542	0	0	0	0	0	1542
2. Инвестиционни имоти	11498	0	0	11498	0	0	11498	0	0	0	0	0	11498
Обща сума III:	43546	0	0	27522	0	0	27524	0	0	0	0	0	27524
Общ сбор (I+II+III+IV):	80892	509	437	64940	0	0	64942	4180	135	40	4275	4275	60667

Съставител:

гр.София
27.07.2017г.

/ Петя Маркова/

Ръководител:



/ Анастас Тодоров/

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София

за 01.01.2017 г. - 30.06.2017г.

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 30.06.2017 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 30.06.2017 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 I-во шестмесечие на 2017 г. е 49 човека, от които:

- Ръководители – 8 ч.;
- Специалисти - 29 ч.;
- Техници и други приложни специалисти-1ч.;
- Помощен административен персонал – 6ч.;
- Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната-1ч.
- Квалифицирани работници – 1ч.;
- 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. Този междинен отчет 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 01.01.2017 г. – 30.06.2017 г. Представена е сравнителна информация съгласно разпоредбите на т.3.2 в Счетоводен стандарт (СС) 34 - Междинно счетоводно отчитане.

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.

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 междинен 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 междинния 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

Настоящият финансов отчет е 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 10
❖ 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 себестойностния 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 персоналетъ 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 котиранията 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.(31.12.2016 год. – 14 062 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 финансовия 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 съществената 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 времеви 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 персоналот 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 компенсиреми 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 обезщетения 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.

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 2017 г. е 10% (2016 г.: 10%).

IV. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2017 г. -30.06.2017 г.

1.Счетоводен баланс към 30.06.2017 г.

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 01.01.2017г.	11	25	1	37
Постъпили	-	-	6	6
Излезли	-	-	-	-
Салдо към 30.06.2017г.	11	25	7	43
Натрупана амортизация				
Салдо към 01.01.2017г.	8	25	-	33
Начислена амортизация за периода	1	-	-	1
Отписана амортизация на излезлите	-	-	-	(20)
Салдо към 30.06.2017г.	9	25	-	33
Балансова стойност към 30.06.2017г.	2	-	7	9

Отчетната стойност на напълно амортизираните НА възлиза на 29 хил. лв., като това са програмни продукти – 25 хил. лв. и права върху интелектуална собственост – 4 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 насаждениа и съоръжения	Други	ДМА в процес на изграждане.	ОБЩО ДМА
Отчетна стойност									
Салдо към 01.01.2017г.	18259	10522	381	411	1155	5424	1039	118	37309
Постъпили	-	-	36	-	-	-	34	203	273
Трансфер	-	230	-	-	-	-	-	(230)	-
Излезли	(164)	(3)	-	-	(40)	-	-		(207)
Салдо към 30.06.2017г.	18095	10749	417	411	1115	5424	1073	91	37375
Натрупана амортизация									
Салдо към 01.01.2017г.	-	1613	205	199	1155	132	843	-	4147
Начислена амортизация за периода	-	72	14	8		20	20	-	134
Отписана амортизация на излезлите	-	-	-	-	(40)	-	-	-	(40)
Салдо към 30.06.2017г.	-	1685	219	207	1115	152	863	-	4241
Балансова стойност към 30.06.2017г.	18095	9064	198	204	-	5272	210	91	33134

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА възлиза на 2 010 хил.лв., в т.ч. по групи активи:

ДМА	Отчетна стойност
❖ Сгради и конструкции	39 хил.лв.
❖ Машини и оборудване	199 хил.лв.
❖ Съоръжения	4 хил.лв.
❖ Автомобили	1115 хил.лв.
❖ Компютърно оборудване	75 хил.лв.
❖ Обзавеждане и трайни активи	393 хил.лв.
❖ Всички други амортизируеми активи	185 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 – 1 304 хил. лв.;
- Сгради с балансова стойност – 45 хил. лв.

През отчетния период, 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 са извършени разходи в размер на 165 хил.лв. Ремонтът е завършен, в резултат на което е увеличена стойността на сградата с 230 хил.лв.

През периода са предоставени наемни услуги в размер на 38 хил.лв. като аванси за извършване на 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 ипотeka върху недвижими имоти на дружеството.

Заложените дълготрайни материални активи към 30.06.2017 г. са както следва:

- Земи с балансова стойност – 1 396 хил. лв.;
- Сгради с балансова стойност – 1 111 хил. лв.

В изпълнение на Решение № 456/14.07.2016 г. на СОС, активи, разположени върху територията на парк „Възраждане“ с обща балансова стойност 4 224 хил.лв., са предадени за управление, стопанисване и поддръжка на Столична община, чрез ОП „Паркове и градски градини“ и район „Възраждане“.

1.1.3. Дългосрочни финансови активи

1.1.3.1. Дялове в предприятия в група (дъщерни)

в хил. лв.

Търговско дружество	30.06.2017 г.		31.12.2016 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	30.06.2017 г.		31.12.2016 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).

1.1.3.3. Инвестиции на разположение за продажба.

В ХИЛ. ЛВ.

Търговско дружество	30.06.2017 г.		31.12.2016 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	34	0.19	32
ОБЩО:		1542		1540

В резултат на извършената оценка по справедлива стойност към 30.06.2017 г стойността на акциите в „Холдинг Света София“ АД е увеличена с 2 хил.лв., като е увеличен преоценъчния 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

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 30.06.2017 г. е 11 498 хил.лв в т.ч.

- Земи – 2 112 хил.лв.
- Сгради – 9 386 хил.лв

Няма изменение на балансовата стойност на инвестиционните имоти за периода 01.01.2017 г.- 30.06.2017 г.

Последваща оценка на инвестиционни имоти е извършена и включена във финансовите отчети на дружеството към 31.12.2016 година. За разглеждания период, последваща оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти не е извършена, тъй като такава се извършва в годишен аспект, за целите на изготвянето и представянето на годишните финансови .

1.2. Текущи активи

1.2.1. Материални запаси

В ХИЛ. ЛВ.

Материали	30.06.2017 г.	31.12.2016 г.
1. Гориво за отопление	2	3
2. Дърва за огрев	1	1
Общо	3	4

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 искове, като за някои вече има решения в полза на дружеството, а за други все още изходът не е решен.

В ХИЛ. ЛВ.

Вземания	30.06.2017 г.	31.12.2016 г.
I. Вземания от клиенти, доставчици, в т.ч.:	468	404
1. Вземания от клиенти	706	745
<i>Обезценка на вземания от клиенти</i>	<i>(250)</i>	<i>(357)</i>
Балансова стойност на вземания от клиенти - нето	456	388
2. Вземания по предоставени аванси	21	26
<i>Обезценка</i>	<i>(20)</i>	<i>(20)</i>
Балансова стойност на вземанията по предоставени аванси нето	1	6
3. Вземания от гаранции към доставчици	9	9
4. Вземания от доставчици	2	1
II. Други вземания, в т.ч.:	338	243
1. Присъдени вземания	826	786
<i>Обезценка на присъдените вземания</i>	<i>(805)</i>	<i>(766)</i>
Балансова стойност на присъдените вземания - нето	21	20
2. Вземания по съдебни спорове	545	395
<i>Обезценка на вземанията по съдебни спорове</i>	<i>(417)</i>	<i>(359)</i>
Балансова стойност на вземанията по съдебни спорове -нето	128	36
3. Предоставени гаранции	133	133
4. Вземания от собственика	25	24
<i>Обезценка</i>	-	-
Балансова стойност - нето	25	24
5. Данъчни вземания	24	23
6.Вземания от асоциирани предприятия	198	198
<i>Обезценка</i>	<i>(198)</i>	<i>(198)</i>
Балансова стойност на вземания от асоциирани предприятия - нето	-	-
7.Вземания от финансови предприятия	78	78
<i>Обезценка</i>	<i>(78)</i>	<i>(78)</i>
Балансова стойност на вземания от финансови предприятия - нето	-	-
8. Други вземания	211	211
<i>Обезценка</i>	<i>(204)</i>	<i>(204)</i>
Балансова стойност на други вземания - нето	7	7
Общо	806	647

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. За отчетния междинен период не са признати разходи за обезценка на вземания.

1.2.3. Парични средства

В ХИЛ. ЛВ.

Парични средства в лева	30.06.2017 г.	31.12.2016 г.
- в брой	4	5
- в разплащателни сметки	10340	9553
- срочни депозити	2024	2021
Общо:	12368	11579

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.(31.12.2016 г. – 9 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.(31.12.2016 год. – 14 062 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

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 I-во шестмесечие на 2017 г. е отписан преоценъчен резерв в размер на 138 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 30.06.2017 г., преоценъчният резерв е увеличен с 2 хил. лв.

1.3.3. Други резерви

Балансовата стойност на Други резерви към 30.06.2017 година е 15 951 хил.лв. и няма изменение през шестмесечието на 2017 година.

1.3.4. Неразпределена печалба

През отчетния период неразпределената печалба на „Софийски имоти“ ЕАД е увеличена общо с 9 185 хил. лв., от които:

-9 047 хил. лв. – печалба за 2016г.;

-138 хил. лв. – отписан преоценъчен резерв.

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 1 505 хил.лв., от които 158 хил. лв. подлежат на връщане през следващия отчетен период.

1.4.2.Задължения към доставчици

Задължения	ХИЛ.ЛВ.	
	30.06.2017 г.	31.12.2016 г.
1.Текущи задължения	9	25
2.Задължения по лизингови договори	5	1
3.Гаранции за изпълнение	2	8
Общо	16	34

1.4.3.Други задължения

Задължения	ХИЛ.ЛВ.	
	30.06.2017 г.	31.12.2016 г.
1. Гаранции и депозити в т.ч.	207	194
- По наеми	198	185
- Към ключов управленски персонал	9	9
2. Данъци и такси	140	86
3. Задължения към персонала, в т.ч	51	51
-по неизползвани отпуски	51	51
4. Задължения към социалното осигуряване	31	35
5. Застраховки	3	5
6. Други	4	3
Общо	436	374

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

1.4.4. Приходи за бъдещи периоди

Приходите за бъдещи периоди представляват предплатени наеми 62 хил.лв.(31.12.2016 год. – 68 хил. лв.)

2. Отчет за приходите и разходите за периода 01.01.2017г.-30.06.2017 г.

2.1. Приходи

№	Приходи	В ХИЛ.ЛВ.	
		01.01.2017 г – 30.06.2017 г.	01.01.2016 г – 30.06.2016 г.
I.	Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	1085	1140
1	Наеми и обезщетения за ползване	1085	1138
2	Други	-	2
II.	Други приходи, в т.ч. :	1257	3828
1	Приходи от продажба на ДМА	1203	3737
2	Приходи от неустойки по договори за наем	42	69
3	Възстановена обезценка на вземане вследствие издължаване	10	-
4	Приходи от съдебни спорове	1	11
5	Други	1	11
III.	Финансови приходи, в т.ч.:	3	8
1	Приходи от лихви	3	8
	Общо	2345	4976

2.2. Разходи

2.2.1. Разходи за суровини и материали

ХИЛ. ЛВ.			
№	Разходи	01.01.2017 г – 30.06.2017 г.	01.01.2016 г – 30.06.2016 г.
1	Енергийни продукти	46	53
2	Резервни части, материали и малоценки	68	17
3	Вода	4	4
4	Други разходи	-	1
	Общо	118	75

2.2.2. Разходи за външни услуги

ХИЛ. ЛВ.			
№	Разходи	01.01.2017 г – 30.06.2017 г.	01.01.2016 г – 30.06.2016 г.
1	Поддръжка на активи	44	40
2	Суми по граждански договори	44	48
3	Охрана на обекти	17	18
4	Консултантски дейности	28	13
5	Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	11	10
6	Такси	9	9
7	Застраховки	7	7
8	Други разходи	16	11
	Общо	176	156

2.2.3. Разходи за персонала

В ХИЛ. ЛВ.			
№	Разходи за персонала	01.01.2017 г – 30.06.2017 г.	01.01.2016 г – 30.06.2016 г.
1	Разходи за заплати	368	373
2	Разходи за социално осигуряване	84	79
3	Социални придобивки	46	46
	Общо	498	498

2.2.4. Други разходи

ХИЛ. ЛВ.			
№	Разходи	01.01.2017 г – 30.06.2017 г.	01.01.2016 г – 30.06.2016 г.
1	Балансова стойност на продадените активи	167	1371
2	Такса битови отпадъци	75	85
3	Данъци по ЗМДТ	65	60
4	ДДС - разликата до коеф. I	5	5
5	Данъци върху разходите по чл.204 от ЗКПО	2	3
6	Разходи по съдебен спор		29
7	Други разходи	2	6
	Общо:	316	1559

2.2.5. Финансови разходи

№	Разходи	ХИЛ.ЛВ.	
		01.01.2017 г – 30.06.2017 г.	01.01.2016 г – 30.06.2016 г.
1	Разходи за лихви	23	25
2	Други финансови разходи	6	7
	Общо:	29	32

2.2.6. Разходи за данъци върху печалбата.

Данъчна ставка – 10%

Счетоводният финансов резултат на дружеството за I-во шестмесечие на 2017 г. преди данъчно преобразуване е 1 073 хил. лв. Начисленият корпоративен данък е 107 хил. лв.

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Пасиви по отсрочени данъци	временна разлика	данък	ХИЛ.ЛВ.	
			временна разлика	данък
	30.06.2017	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2016
Балансова стойност на амортизируеми активи, вкл. преоценъчен резерв	(10 069)	(1 007)	(10 069)	(1 007)
Преоценъчен резерв на земя	(9 650)	(965)	(9 650)	(965)
Общо	(19 719)	(1 972)	(19 719)	(1 972)
Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	временна разлика	данък
	30.06.2017	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2016
Обезценка на вземания	619	62	619	62
Задължения	-	-	-	-
Други	16	1	16	1
Общо	632	63	632	63
Отсрочени данъчни пасиви – нето	(19 087)	(1 909)	(19 087)	(1 909)

През отчетния период няма изменение на отсрочените данъци.

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 I-во полугодие на 2017 г. са извършени следните сделки със свързани лица, като не са прилагани специални условия:

ХИЛ.ЛВ.

Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Неуредени разчети-балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	24	
- Услуги по договор за наем със „Заводпроект“ ЕООД	6	
- Услуги по договор за наем със Столична община	18	2
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.

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	01.01.2017 г – 30.06.2017 г.	01.01.2016 г – 30.06.2016 г.
1	Възнаграждения по договори за управление	42	51
2	Разходи за социални осигуровки	6	8
	Общо краткосрочни възнаграждения	48	59

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 в периода от 01.01.2017 г. до 30.06.2017 г.

През указания период „Софийски имоти“ ЕАД е страна по 99 бр. производства, от които:

Гражданскоправни съдебни производства:

1.С вещноправен характер – 14 бр., от които:

-приключили с влязъл в сила съдебен акт – 2 бр.

-с висящо съдебно производство – 11 бр.

със спряно производство – 1 бр.

2.С облигационен характер – 23 бр., от които:

-приключили с влязъл в сила съдебен акт – 5 бр.

-с висящо съдебно производство – 18 бр.

3.Граждански дела за установяване на престъпно обстоятелство – 1 бр.

4.Граждански дела с трудовоправен характер – 1 бр.

Административноправни съдебни производства:

-приключили с влязъл в сила съдебен акт – 4 бр.

-с висящо съдебно производство – 6 бр.

Арбитражни дела – 1 бр.

Заповедни производства – 11 бр.

Изпълнителни дела – 38 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

междинния финансов отчет - 30.06.2017г., 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.

3. Други данни

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 ”Парк „Възраждане“.

4. Политика по отношение на риска

4.1. 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 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.

4.2. Валутен риск

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

4.3. 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.

5. 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.

6. Събития след края на отчетния период

Няма събития, възникнали между датата на финансовия отчет и датата на съставянето му, които да влияят на информацията представена в този финансов отчет, и които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания за I-во шестмесечие на 2017 г.

гр. София
27.07.2017 г.

СЪСТАВИТЕЛ:


/Петя Маркова/

РЪКОВОДИТЕЛ:




/Анастас Годоров/