

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

на „СОФИЙСКИ ИМОТИ” ЕАД, гр. София

за 01.01.2016 г. - 30.06.2016г.

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 30.06.2016 г. е в размер на 14 205 669 лв., разпределен в 14 205 669 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 30.06.2016 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 I-во шестмесечие на 2016г. е 46 човека, от които:

- Ръководители – 9 ч.;
- Специалисти - 23 ч.;
- Техници и други приложни специалисти-1ч.;
- 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 - 4ч.

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 финансов отчет е изготвен съобразно следната нормативна база:

• Специална – Закон за счетоводство, Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

• Обща – Търговски закон, Закон за корпоративно подоходно облагане, Закон за ДДС, Закон за облагане доходите на физически лица, Кодекс на труда, Кодекс за задължително обществено осигуряване, Закон за здравно осигуряване, Наредба за плащанията, Наредба за командировките в страната и чужбина и др.

• Вътрешна – Решения на СОС, Решения на Съвета на Директорите.

Отчетният период за изготвяне на междинния финансов отчет е 01.01.2016 г. – 30.06.2016 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

Този междинен 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. Не се допуска компенсиране на активи и пасиви, освен ако това се изисква или е разрешено с друг счетоводен стандарт. Компенсирането на приходи и разходи също не се допуска, освен ако това се изисква или е разрешено с друг счетоводен стандарт или приходите и разходите са свързани с една и съща операция и резултатът от нея не е съществен.

2.1. Нетекущи (дълготрайни) активи – 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 вноски.

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 в предходни отчетни периоди, 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
❖ 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 недвижими 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 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.

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. 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.

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. 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.

2.4. 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.

2.5. 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 14 206 хил. лв.(31.12.2015 год. – 14 206 хил. лв.) е формиран от парична вноска в размер на 1 хил. лв.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.

2.6. 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.

2.7.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 времевия 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.

2.8.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 удръжки.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсирани 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.

2.9. Коригиране на фундаментални грешки и промяна в счетоводната политика

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

2.10. Данъци от печалбата

Текущи данъчни активи и/или пасиви представляват вземания или задължения към бюджета, които се отнасят за текущия период и представляват надвесен или дължим данък върху печалбата. Те се изчисляват като се прилага текущата данъчна 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 степенята, 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%).

IV. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 01.01.2016 год. – 30.06.2016 год.

1. Счетоводен баланс към 30.06.2016г.

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				
Салдо към 30.06.2016г.	11	45	1	57
Натрупана амортизация				
Салдо към 01.01.2016г.	7	45		52
Начислена амортизация за периода	1			1
Отписана амортизация на излезлите				
Салдо към 30.06.2016г.	8	45		53
Балансова стойност към 31.12.2015г.	3	-	1	4

Отчетната стойност на напълно амортизираните НА възлиза на 48 хил. лв., като това са програмни продукти – 46 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	Други	ДМА в процес на изграждане.	ОБЩО ДМА
Отчетна стойност								
Салдо към 01.01.2016г.	20494	10628	212	412	1274	1068	1664	35752
Постъпили				14		7	3930	39851
Излезли	1371			0				1371
Салдо към 30.06.2016г.	19123	10628	212	426	1274	1075	5594	38332
Натрупана амортизация								
Салдо към 01.01.2016г.		1530	204	187	1274	834		4029
Начислена амортизация за периода		68	1	8		21		98
Отписана амортизация на излезлите								
Салдо към 30.06.2016г.		1598	205	195	1274	855		4127
Балансова стойност към 30.06.2016г.	19123	9030	7	231	-	220	5594	34205

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА възлиза на 2 141 хил.лв., в т.ч. по групи активи:

ДМА	Отчетна стойност
❖ Сгради и конструкции	40 хил.лв.
❖ Съоръжения	201 хил.лв.
❖ Машини и оборудване	4 хил.лв.
❖ Автомобили	1274 хил.лв.
❖ Компютърно оборудване	74 хил.лв.
❖ Обзавеждане и трайни активи	402 хил.лв.
❖ Всички други амортизируеми активи	146 хил.лв.

В счетоводните регистри на „Софийски имоти“ ЕАД се водят на отчет недвижими имоти /или идеални части от имоти/, за които са извършени приватизационни сделки от Столичната общинска агенция за приватизация и инвестиции (СОАПИ) и за тях следва да бъде приложена процедура за изваждането им от капитала. Това са земи с балансова стойност – 190 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 - 15 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. Към 30.06.2016г. набраните разходи в процеса на изграждане на обекта не са разпределени по отделни активи, поради незавършено остойносттаване.

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 30.06.2016 г. са както следва:
- Земи с балансова стойност – 1 396 хил. лв.;
 - Сгради с балансова стойност – 1 147 хил. лв.

1.1.3. Дългосрочни финансови активи

1.1.3.1. Дялове в предприятия в група (дъщерни)

Търговско дружество	30.06.2016 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

В ХИЛ. ЛВ.

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

1.1.3.2. Акции в асоциирани предприятия

Търговско дружество	30.06.2016 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

В ХИЛ. ЛВ.

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.

Търговско дружество	30.06.2016 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	35	0.19	35
ОБЩО:		1543		1543

В ХИЛ. ЛВ.

1.1.3.4. Инвестиционни имоти

Балансовата стойност на инвестиционните имоти по групи активи е както следва:

- Земи – 2 307 хил. лв.;
- Сгради – 9 168 хил. лв.

В счетоводните регистри на „Софийски имоти” ЕАД се води на отчет недвижим имот, за който е извършена приватизационна сделка от Столичната общинска агенция за

приватизация и инвестиции (СОАПИ) и за него следва да бъде приложена процедура за изваждането му от капитала. Това е земя с балансова стойност – 236 хил. лв.

1.2. Текущи активи

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

В ХИЛ. ЛВ.

Вземания	30.06.2016 г.	31.12.2015 г.
I. Вземания от клиенти, доставчици, в т.ч.:	556	330
1. Вземания от клиенти	741	523
<i>Обезценка на вземания от клиенти</i>	<i>(207)</i>	<i>(207)</i>
Балансова стойност на вземания от клиенти - нето	504	316
2. Вземания по предоставени аванси	39	24
<i>Обезценка</i>	<i>(20)</i>	<i>(20)</i>
Балансова стойност на вземанията по предоставени аванси нето	19	4
3. Вземания от доставчици	24	1
4. Вземания от гаранции към доставчици	9	9
II. Други вземания, в т.ч.:	218	221
1. Присъдени вземания	774	704
<i>Обезценка на присъдените вземания</i>	<i>(745)</i>	<i>(688)</i>
Балансова стойност на присъдените вземания - нето	29	16
2. Вземания по съдебни спорове	388	474
<i>Обезценка на вземанията по съдебни спорове</i>	<i>(383)</i>	<i>(450)</i>
Балансова стойност на вземанията по съдебни спорове - нето	5	24
3. Предоставени гаранции	127	127
4. Данъчни вземания	24	22
5. Вземания от собственика	23	23
<i>Обезценка</i>	-	-
Балансова стойност - нето	23	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	210	209
<i>Обезценка</i>	<i>(200)</i>	<i>(200)</i>
Балансова стойност на други вземания - нето	10	9
Общо	774	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

1.2.2. Парични средства

В ХИЛ. ЛВ.

	30.06.2016 г.	31.12.2015 г.
1. Парични средства в лева:	3865	4636
- в брой	3	9
- в разплащателни сметки	1817	2603
- в депозитни сметки	2017	2024
2. Парични средства в чуждестранна валута:		1
- в брой (евро и щатски долари)		1
Общо:	3865	4637

По депозитни сметки на името на дружеството са блокирани парични средства в размер на 9 хил. лв. (към 31.12.2015 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.

1.3. 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 14 206 хил. лв.(31.12.2015 год. – 14 206 хил. лв.) е формиран от парична вноска в размер на 1 хил.лв. и непарични вноски /апорт/ на недвижими имоти, подробно индивидуализирани в устава на дружеството, в размер на 14 205 хил.лв.

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 към АВ на 06.07.2016г. и не е отразено в отчета към 30.06.2016г.

1.3.2. Преоценъчният резерв в баланса на дружеството е общо 11 829 хил.лв., от които:

-11 797 хил.лв. представляват резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедлива стойност на част от притежаваните от дружеството дълготрайни материални активи, нетно от данъци.

- 32 хил. лв. са резултат от преоценката на инвестициите, на разположение за продажба до справедлива стойност към 31.12.2015 г.

1.3.3. Неразпределена печалба

Неразпределената печалба на „Софийски имоти“ ЕАД е увеличена през отчетния период с печалбата за 2015г. в размер на 1 407 хил. лв.

1.4.Задължения

Задълженията са оценени по стойността на тяхното възникване.

1.4.1.Задължения към финансови предприятия

Към 30.06.2016 г. размерът на задължението по договора от 28.01.2015г., сключен между „Софийски имоти“ ЕАД и „Фонд за устойчиво градско развитие на София“ ЕАД, за проектно финансиране чрез предоставяне на заем на проект”Парк „Възраждане”, гр.София, Район „Възраждане”, м.”Зона Б-5-4”, кв.1а, УПИ I и УПИ III” – I етап е 1663 хил.лв., от които 158 хил. лв. подлежат на връщане през следващите 12 месеца.

1.4.3.Задължения към доставчици

Задължения	ХИЛ.ЛВ.	
	30.06.2016 г.	31.12.2015 г.
1.Текущи задължения	28	18
2.Задължения по лизингови договори	2	3
3.Гаранции за изпълнение	1	4
Общо	31	25

1.4.4.Други задължения

Задължения	ХИЛ.ЛВ.	
	30.06.2016 г.	31.12.2015 г.
1. Дивидент	784	784
2. Данъци и такси	241	217
3. Гаранции и депозити в т.ч.	161	176
- По наеми	152	155
- Към ключов управленски персонал	9	21
4. Задължения към персонала, в т.ч	92	95
-по неизползвани отпуски	49	49
5. Задължения към социалното осигуряване	29	31
6. Застраховки	4	4
7. Други	4	4
Общо	1315	1311

Задълженията към персонала, 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 64 хил.лв. (към 31.12.2015 год. – 80 хил. лв.)

2. Отчет за приходите и разходите за 01.01.2016г.-30.06.2016 г.

2.1. Приходи

В ХИЛ.ЛВ.

№	Приходи	01.01.2016г.- 30.06.2016г.	01.01.2015г.- 30.06.2015г.
I.	Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	1140	1154
1	Наеми и обезщетения за ползване	1134	1150
2	Приходи от паркинг	4	
4	Други	2	4
II.	Други приходи, в т.ч. :	3828	728
1	Приходи от продажба на ДМА	3737	672
2	Приходи от неустойки по договори за наем	69	50
3	Приходи от съдебни спорове	11	5
4	Други	11	1
III.	Финансови приходи, в т.ч.:	8	18
	- Приходи от лихви	8	18
IV.	Извънредни приходи, в т.ч.:		3
1	Обезщетения от застраховки		3
	Общо	4976	1903

2.2. Разходи

2.2.1. Разходи за суровини и материали

ХИЛ. ЛВ.

№	Разходи	01.01.2016г.- 30.06.2016г.	01.01.2015г.- 30.06.2015г..
1	Енергийни продукти	53	63
2	Вода	4	1
3	Резервни части и окомплектовка	17	26
4	Други разходи	1	1
	Обща сума на разходите за суровини и материали	75	91

2.2.2. Разходи за външни услуги

ХИЛ. ЛВ.

№	Разходи	01.01.2016г.- 30.06.2016г.	01.01.2015г.- 30.06.2015г.
1	Суми по граждански договори	48	52
2	Поддръжка на активи	40	63
3	Охрана на обекти	18	14
4	Консултантски дейности	13	53
5	Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	10	19
6	Такси	9	21
7	Застраховки	7	7
8	Реклама	4	10
9	Други разходи	7	18
	Обща сума на разходите за външни услуги	156	257

2.2.3. Разходи за персонала

В ХИЛ. ЛВ.

№	Разходи за персонала	01.01.2016г.- 30.06.2016г.	01.01.2015г.- 30.06.2015г.
1	Разходи за заплати	373	305
2	Разходи за социално осигуряване	125	109
	Общо	498	414

2.2.4. Други разходи

ХИЛ. ЛВ.

№	Разходи	01.01.2016г.- 30.06.2016г.	01.01.2015г.- 30.06.2015г.
1	Балансова стойност на продадените активи	1371	227
2	Такса битови отпадъци	85	77
3	Данъци по ЗМДТ	60	53
4	Разходи по съдебен спор	29	
5	ДДС - разликата до коеф.1	5	9
6	Данъци върху разходите по чл.204 от ЗКПО	3	4
7	Други разходи	6	6
	Общо:	1559	376

2.2.5. Финансови разходи

ХИЛ.ЛВ.

№	Разходи	01.01.2016г.- 30.06.2016г.	01.01.2015г.- 30.06.2015г.
1	Разходи за лихви	25	1
2	Други финансови разходи	7	9
	Общо:	32	10

2.2.6. Разходи за данъци върху печалбата.

Данъчна ставка – 10%

Счетоводният финансов резултат на дружеството за периода 01.01.2016-30.06.2016 г. е 2 256 хил. лв. Разходите за данъци са 256 хл.лв и се основават на приблизителна оценка, като е приложена данъчната ставка към счетоводния финансов резултат.

Отсрочени данъчни активи и пасиви

Пасиви по отсрочени данъци	временна	данък	временна	данък
	разлика		разлика	
	30.06.2016	30.06.2016	31.12.2015	31.12.2015
Балансова стойност на амортизируеми активи, вкл. преоценъчен резерв	(11 402)	(1 140)	(11 402)	(1 140)
Преоценъчен резерв на земя	(8 942)	(894)	(8 942)	(894)
Общо	(20 344)	(2 034)	(20 344)	(2 034)

Активи по отсрочени данъци	временна разлика	данък	временна разлика	данък
	30.06.2016	30.06.2016	31.12.2015	31.12.2015
Обезценка на вземания	466	47	466	47
Задължения	784	78	784	78
Други	15	1	15	1
Общо	1265	126	1265	126

Отсрочени данъчни пасиви – нето	(19 079)	(1 908)	(19 079)	(1 908)
---------------------------------	----------	---------	----------	---------

Към 30.06.2016 г. не е правена приблизителна оценка за изменението 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 отчетния период 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.:	17	
- Услуги по договор за наем със „Заводпроект” ЕООД	5	
- Услуги по договор за наем със Столична община	12	
2.Вземания от Столична община:		23
- Начислен данък дивидент за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		23
3. Задължения		784
- за дивиденти		784

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	01.01.2016г.- 30.06.2016г.	01.01.2015г.- 30.06.2015г.
	<i>Краткосрочни възнаграждения:</i>		
1	Възнаграждения по договори за управление	51	41
2	Разходи за социални осигуровки	8	7
	Общо краткосрочни възнаграждения	59	48

Разчетите със свързани лица са оповестени в приложения 1.4.4 и 1.2.1.

2. Условни ангажименти и права

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

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 - 30.06.2016г., 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

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 „ФУГРС“ ЕАД е учреден особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на „Софийски имоти“ ЕАД по отношение наличностите по банковите сметки на дружеството.

3. Информация съгл. чл.38, ал.5 от Закона за счетоводство

Дружеството е начислило суми за независим финансов одит на регистрирани одитори, както следва:

Услуга	ХИЛ.ЛВ.	
	01.01.2016г.- 30.06.2016г.	01.01.2015г.- 30.06.2015г..
Независим финансов одит	7	7

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 изпълнението 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. 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..

Финансовият отчет за 01.01.2016г. – 30.06.2016г. на дружеството (включително сравнителната информация) е подписан от Изпълнителния директор на дружеството на 27.07.2016 г.

гр. София

СЪСТАВИТЕЛ:


/Петя Маркова/

РЪКОВОДИТЕЛ:


/Анастас Тодоров/

