

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

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

01.01.2016 г. - 30.09.2016г.

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 30.09.2016 г. е в размер на 14 061 733 лв., разпределен в 14 061 733 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

„Софийски имоти“ ЕАД е с едностепенна система на управление. Органи на дружеството са:

1. Общото събрание на акционерите – Столичен общински съвет /СОС/.
2. Съветът на директорите /СД/.

Съставът на Съвета на директорите към 30.06.2016 г. е:

Полина Василева Витанова - Председател

Анастас Христов Годоров – Член и Изпълнителен директор

Добромир Личев Бориславов - Член

II. ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ

Балансовата печалба на „Софийски имоти“ ЕАД за периода 01.01.2016 г. – 30.09.2016 г. е в размер на 4 710 хил.лв. и е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	Приходи	Разходи	Резултат
1.От оперативна дейност	8572	3303	5269
2.От финансова дейност	13	49	(-36)
3.Счетоводна печалба			5233
4.Разход за текущ корпоративен данък			523
5.Балансова печалба			4710

1. Приходи

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Към публично уведомление за финансовото състояние на „Софийски имоти“ ЕАД за периода 01.01.2016г.-30.09.2016 г.

Показатели	01.01.2016г.- 30.09.2016г.	01.01.2015г.- 30.09.2015г..	Изменение	
	В ХИЛ.ЛВ.	В ХИЛ.ЛВ.	В ХИЛ.ЛВ.	В %
I. Приходи от оперативна дейност:	8572	2528	6044	239,08
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	1712	1771	-59	-3,33
- приходи от наеми	1704	1765	-61	-3,46
2. Други приходи, в т.ч.:	6860	757	6103	806,21
- приходи от продажба на ДМА	6734	672	6062	902,08
- приходи от неустойки	99	77	22	28,57
II. Финансови приходи	13	25	-12	-48,00
III. Извънредни приходи		4	-4	-100,00
Общо приходи	8585	2557	6028	235,75

Анализът на приходните позиции показва, че е запазено нивото на доходите от отдаване на имоти под наем и значително са увеличени приходите от продажба на ДМА – 6 062 хил. лв. или 902,08 % повече.

2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти“ ЕАД са следните:

Показатели	01.01.2016г.- 30.09.2016г.	01.01.2015г.- 30.09.2015г..	Изменение	
	В ХИЛ.ЛВ.	В ХИЛ.ЛВ.	В ХИЛ.ЛВ.	В %
I. Разходи за оперативна дейност:	3303	1781	1522	85,46
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	418	485	-67	-13,81
<i>а) суровини и материали</i>	103	113	-10	-8,85
<i>б) външни услуги</i>	315	372	-57	-15,32
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	741	645	96	14,88
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	556	475	81	17,05
<i>б) разходи за осигуровки</i>	185	170	15	8,82
3. Разходи за амортизация и обезценка	151	170	-19	-11,18
4. Други разходи, в т.ч.:	1993	481	1512	314,35
- балансова стойност на продадените активи	1720	227	1493	657,71
- за данъци и такси	215	209	6	2,87
II. Финансови разходи	49	16	33	206,25
Общо разходи	3352	1797	1555	86,53

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

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Към публично уведомление за финансовото състояние на „Софийски имоти“ ЕАД за периода 01.01.2016г.-30.09.2016 г.
имушеството на дружеството, като някои са задължителни и се извършват по предписание на нормативни актове.

Увеличението на общите разходи е резултат на отписването на продадени дълготрайни материални активи с балансова стойност 1720 хил. лв.

III. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

1. Важни събития през периода 01.01.2016г.-30.09.2016г.

В изпълнение на Решение №417/25.06.2015 г. и Решение №479/14.07.2016г. на СОС, дружеството е реализирало четири разпоредителни сделки с недвижими имоти – земи с обща балансова стойност 1720 хил. лв. Тези продажби оказват значително влияние върху приходите – увеличение на „Приходи от продажба на ДМА“ с 902,08% и върху разходите-увеличение на „Балансова стойност на продадените активи“-657,71 % повече спрямо съпоставимия период на предходната година.

През отчетния период е завършена реализацията на I-ви и II-ри етап от проект „Парк Възраждане“ .На 13.04.2016 г. е издадено Разрешение за ползване от ДНСК и на 17.04.2016г. обектът е въведен в експлоатация. Към 30.09.2016г. набраните разходи в процеса на реализация на проект „Парк Възраждане“ не са разпределени по отделни активи, поради незавършено остойностяване и не са начислени амортизации.

На 06.07.2016г. в Търговския регистър към АВ е вписано Решение №77 по Протокол №76 от 12.02.2015 г. на Столичния общински съвет, коригирано с Решение №316 по Протокол №14 от 28.04.2016 г., за намаление на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 143 936,00 лв. Намалението е чрез обезсилване на акции, като изваждат от списъка на дълготрайните материални активи недвижими имоти, които са предадени на едноличния собственик в предходни години и са отписани от активите на дружеството за сметка на други резерви.

2. Сделки със свързани лица

Свързани лица са: едноличният собственик на капитала - Столична община, 100% дъщерно дружество „Лабело“ ЕООД, „Заводпроект“ ЕООД /100% собственост на „Лабело“ЕООД/, асоциираните дружества, посочени в справка №5 и ключовия управленски персонал, посочен в раздел I.

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

Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Неуредени разчети- балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	28	
- Услуги по договор за наем със „Заводпроект“ ЕООД	7	
- Услуги по договор за наем със Столична община	21	
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.

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Към публично уведомление за финансовото състояние на „Софийски имоти“ ЕАД за периода 01.01.2016г.-30.09.2016 г.

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.- 30.09.2016г.	01.01.2015г.- 30.09.2015г.
1	Възнаграждения по договори за управление	77	64
2	Разходи за социални осигуровки	12	11
	Общо краткосрочни възнаграждения	89	75

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.

гр. София

Съставител:


/Петя Маркова/

Представяващ:


/Анастас Тодоров/
