

Отчетна единица: "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

ЕИК по БУЛСТАТ / ТР

8 3 1 8 3 5 1 3 4

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС КЪМ 30.09.2021 ГОДИНА

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Записан, но невнесен капитал	01000		
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи			
I. Нематериални активи			
Продукти от развойна дейност	02110		
Концесии, патенти, лицензии, търговски марки програмни продукти и други подобни права и активи	02120	18	23
Търговска репутация	02130		
Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	02140		
в т. ч. предоставени аванси	02141		
Общо за група I	02100	18	23
II. Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради	02210	42454	42361
Земи	02211	23960	24749
Сгради	02212	18494	17612
Машини, производствено оборудване и апаратура	02220	238	240
Съоръжения и други	02230	10178	10309
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	02240	178	1142
в т. ч. предоставени аванси	02241	3	3
Общо за група II	02200	53048	54052
III. Дългосрочни финансови активи			
Акции и дялове в предприятия от група	02310	2151	2151
в т. ч. в нефинансови предприятия, вкл. централни управления	02311		
Предоставени заеми на предприятия от група	02320		
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	02330	12333	12333
в т. ч. в нефинансови предприятия, вкл. централни управления	02331		
Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия	02340		
Дългосрочни инвестиции	02350	15465	15464
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	02351		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	02352	1544	1543
Инвестиционни имоти	02353	13921	13921
Други заеми	02360		
Изкупени собствени акции номинална стойност	02370		
Общо за група III	02300	29949	29948
IV. Отсрочени данъци	02400		
Общо за раздел Б	02000	83015	84023

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
В. Текущи (краткотрайни) активи			
I. Материални запаси			
Суровини и материали	03110	7	7
Незавършено производство	03120		
в т. ч. млади животни и животни за угояване и разплод	03121		
Продукция и стоки	03130		
Продукция	03131		
Стоки	03132	4	2
Предоставени аванси	03140		
Общо за група I	03100	11	9
II. Вземания			
Вземания от клиенти и доставчици	03210	658	515
в т. ч. над 1 година	03211		
Вземания от предприятия от група	03220		
в т. ч. над 1 година	03221		
Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия	03230		
в т. ч. над 1 година	03231		
Други вземания	03240	799	615
в т. ч. над 1 година	03241		
Общо за група II	03200	1457	1130
III. Инвестиции			
Акции и дялове в предприятия от група	03310		
Изкупени собствени акции номинална стойност	03320		
Други инвестиции	03330		
в това число:			
Дългови ценни книжа (облигации)	03331		
Капиталови ценни книжа (акции и дялове)	03332		
Инвестиционни имоти	03333		
Общо за група III	03300		
IV. Парични средства			
Касови наличности и сметки в страната	03410	3569	3320
Касови наличности в лева	03411	7	5
Касови наличности във валута (левава равностойност)	03412		
Разплащателни сметки	03413	3562	3315
Блокирани парични средства	03414		
Парични еквиваленти	03415		
Касови наличности и сметки в чужбина	03420		
Касови наличности в лева	03421		
Касови наличности във валута	03422		
Разплащателни сметки във валута	03423		
Блокирани парични средства във валута	03424		
Общо за група IV	03400	3569	3320
Общо за раздел В	03000	5037	4459
Г. Разходи за бъдещи периоди	04000	17	19
Сума на актива (А+Б+В+Г)	04500	88069	88501

ПАСИВ			
Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
A. Собствен капитал			
I. Записан капитал	05100	17861	18139
Акционерен капитал	05110		
Котирани акции на финансовите пазари	05111		
Некотирани акции на финансовите пазари	05112		
Други видове записан капитал	05120		
в т. ч. допълнителен капитал (апортни вноски)	05121		
II. Премии от емисии	05200		
III. Резерв от последващи оценки	05300	9450	9948
в т. ч. резерв от последващи оценки на финансови инструменти	05310	32	31
IV. Резерви			
Законови резерви	05410	1814	1814
Резерв, свързан с изкупени собствени акции	05420		
Резерв, съгласно с учредителен акт	05430		
Други резерви	05440	15246	15748
в т. ч. допълнителни резерви	05441		
Общо за група IV	05400	17060	17562
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години			
Неразпределена печалба	05510	35340	34801
Непокрита загуба	05520		
Общо за група V	05500	35340	34801
VI. Текуща печалба (загуба)	05600	4	51
Общо за раздел А	05000	79715	80501
Б. Провизии и сходни задължения			
Провизии за пенсии и други подобни задължения	06100		
Провизии за данъци	06200	1919	1919
в т. ч. отсрочени данъци	06210		
Други провизии и сходни задължения	06300		
Общо за раздел Б	06000	1919	1919
В. Задължения			
Облигационни заеми	07100		
До 1 година	07101		
Над 1 година	07102		
в това число			
Конвертируеми облигационни заеми	07110		
До 1 година	07111		
Над 1 година	07112		
Задължения към финансови предприятия	07200	5300	5300
До 1 година	07201	184	
Над 1 година	07202	5116	5300
Получени аванси	07300		
До 1 година	07301		
Над 1 година	07302		

ПАСИВ

Раздели, групи, статии	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
Задължения към доставчици	07400	656	51
До 1 година	07401	655	51
Над 1 година	07402	1	
Задължения по полици	07500		
До 1 година	07501		
Над 1 година	07502		
Задължения към предприятия от група	07600		
До 1 година	07601		
Над 1 година	07602		
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия	07700		
До 1 година	07701		
Над 1 година	07702		
Други задължения	07800	430	676
До 1 година	07801	430	676
Над 1 година	07802		
в това число:			
Към персонала	07810	79	79
До 1 година	07811	79	79
Над 1 година	07812		
Осигурителни задължения	07820	43	41
До 1 година	07821	43	41
Над 1 година	07822		
Данъчни задължения	07830	36	299
До 1 година	07831	36	299
Над 1 година	07832		
Общо за раздел В	07000	6386	6027
До 1 година	07001	1269	727
Над 1 година	07002	5117	5300
Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди	08000	49	54
в това число:			
Финансирания	08001		
Приходи за бъдещи периоди	08002	49	54
Сума на пасива (А+Б+В+Г)	08500	88069	88501



Ръководител: Димитър Шивачев
 Съставител: Петя Маркова
 Лице за контакт: Петя Маркова

Дата: 25.10.2021г.
 (име, презиме, фамилия)
 (име, презиме, фамилия) (телефон)

Отчетна единица: "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

ЕИК по БУЛСТАТ / ТР

8	3	1	8	3	5	1	3	4				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ ЗА 01.01.2021г. - 30.09.2021 ГОДИНА

Наименование на разходите	Код на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година	предходна година
а	б	1	2
А. Разходи			
I. Разходи за оперативна дейност			
Намаление на запасите от продукцията и незавършено производство	10100		
Разходи за суровини, материали и външни услуги	10200	627	524
Суровини и материали	10210	245	211
Външни услуги	10220	382	313
Разходи за персонала	10300	904	795
в това число:			
Разходи за възнаграждения	10310	752	660
в т. ч. компенсирани отпуски	10311		
Разходи за осигуровки (към осигурителни фондове)	10320	152	135
от тях: осигуровки, свързани с пенсии	10321		
Разходи за амортизация и обезценка	10400	314	201
Разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи	10410	314	201
Разходи за амортизация	10411	314	201
Разходи от обезценка	10412		
Разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	10420		
Други разходи	10500	246	480
в това число:			
Балансова стойност на продадените активи	10510	8	24
Провизии	10520		
Общо за група I	10000	2091	2000
II. Финансови разходи			
Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи	11100		
в т.ч. отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	11110		
Разходи за лихви и други финансови разходи	11200	63	91
в това число:			
Разходи, свързани с предприятия от група	11210		
Отрицателни разлики от операции с финансови активи	11220		
Общо за група II	11000	63	91
Б. Печалба от обичайна дейност	14000		
Общо разходи (I + II)	13000	2154	2091
В. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)	14100	4	0
III. Разходи за данъци от печалбата	14200		
IV. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	14300		
Г. Печалба (В - III - IV)	14400	4	0
Всичко (Общо разходи + III + IV + Г)	14500	2158	2091

Наименование на приходите	кол на реда	Сума - хил. лв.	
		текуща година 1	предходна година 2
а	б		
А. Приходи			
I. Приходи от оперативна дейност			
Нетни приходи от продажби	15100	2073	1640
Продукция	15110		
Стоки	15120	13	7
Услуги	15130	2060	1633
в това число:			
Приходи от търговско-посредническа дейност	15131		
Приходи от наеми	15132	1400	1407
Приходи от промишлени услуги, вкл. услуги по производство на ишлеме	15133		
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	15200		
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	15300		
в т. ч. със строителен характер	15310		
Други приходи	15400	78	186
в това число:			
Приходи от финансираня	15410		
от тях: от правителството	15411		
Приходи от продажби на суровини и материали	15420		
Приходи от продажби на дълготрайни активи	15430		19
Общо за група I	15000	2151	1826
II. Финансови приходи			
Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия	16100		
в т. ч. приходи от участия в предприятия от група	16110		
Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи	16200		
в т. ч. приходи от предприятия от група	16210		
Други лихви и финансови приходи	16300	7	2
в това число:			
Приходи от предприятия от група	16310		
Положителни разлики от операции с финансови активи	16320		
Положителни разлики от промяна на валутни курсове	16330		
Общо за група II	16000	7	2
Б. Загуба от обичайна дейност	19000		
Общо приходи (I + II)	18000	2158	1828
В. Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	19100		(263)
Г. Загуба (В + III + IV)	19200		
Всичко (Общо приходи + Г)	19500	2158	2091

СПРАВКА ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ ПО ВИДОВЕ И ИКОНОМИЧЕСКИ ДЕЙНОСТИ

Раздел I. Приходи от оперативна дейност

(Хил. левове)

Видове	Код на реда	Отчет за годината
а	б	1
Бруто приходи от продажби (код 15100, кол. 1 вкл. акцизи, без ДДС)	15500	2073
в т. ч. приходи от населението*	15510	425
Приходи от извършени работи по договор като подизпълнител	15600	
Левава равностойност на валутните приходи от износ (без приходите от продажби на дълготрайни активи по код 15430, кол. 1) вкл. вътреобщностни доставки	15700	
в т. ч. приходи от предоставени услуги на чуждестранни клиенти	15710	
от тях: от страни членки на ЕС	15711	
Приходи от услуги по производство на ишлеме	15800	
в т. ч. на чуждестранни клиенти	15810	

Приходи от продажби на странични продукти, произведени от дейности, свързани с околната среда **	15900	
Приходи от финансирания от правителството като субсидии за околната среда (от код 15411, кол. 1)	15950	

* За здравните заведения да се включват само заплатените от пациентите услуги.

** Включват се само приходите от продажби на странични продукти, получени от съоръжения и дейности, класифицирани като такива за околната среда.

Приходите от продажби на странични продукти могат да се посочат само ако тези продукти не са основен източник на доход за предприятието, напр. продажби на гипс от газови филтри на високи комини.

Раздел II. Разходи за суровини и материали (код на реда 10210, кол. 1)

(Хил. левове)

Видове	Код на реда	Отчет за годината
а	б	1
Разходи за суровини и материали	21000	245
Енергийни продукти *	21110	158
в т. ч. разходи за енергийни продукти за транспортни средства	21111	26
Вода	21120	23
Суровини и материали за производствено потребление	21135	
Други	21140	64

*Посочват се всички разходи за енергийни продукти (въглища, петролни продукти, газ, електроенергия, топлоенергия), които се използват за задвижване на машини, съоръжения и други; получаване на топлинна енергия за собствена консумация и за транспортните средства на предприятието. Не се включват разходите за енергийни продукти, които са суровина за производство на други енергийни продукти, химически торове или са купени с цел препродажба.

Раздел III. Разходи за външни услуги (код на реда 10220, кол. 1)

(Хил. левове)

Видове	Код на реда	Отчет за годината
а	б	1
Разходи за външни услуги	31000	382
в т. ч. разходи за получени услуги от чуждестранни физически или юридически лица	31010	
Застраховки	31110	16
в т. ч. социални застраховки	31111	
Суми по граждански договори и хонорари	31120	37
в т. ч. на наетите лица, които имат само граждански договор и не работят при друг работодател	31121	
Наеми	31130	3
в т. ч. на дълготрайни материални активи	31131	
Суми по договор с подизпълнител	31140	
в т.ч. със строителни фирми	31141	
Плащания на агенции за набиране на персонал	31150	
Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	31160	23
Нает транспорт	31170	
Текущ ремонт на собствени активи	31180	12
в това число на:		
Сгради	31181	12
Машини и оборудване	31182	
Разходи за ремонт на наети активи	31260	
Консултантски дейности	31190	34
в това число на:		
Юридически	31191	27
Счетоводни и одиторски	31192	7
Рекламни дейности	31200	5
Други	31210	252
в това число:		
За доставяне на вода	31211	
За отвеждане и пречистване на отпадъчни води (платени суми на ВИК и други)	31212	
За събиране и третиране на отпадъци	31213	

Раздел IV. Други разходи (код на реда 10500, кол. 1)

(Хил. левове)

Видове	Код на реда	Отчет за годината
а	б	1
Други разходи	41000	246
Балансова стойност на продадените активи	41100	8
Стоки	41110	8
Суровини и материали	41120	
Млади животни и животни за угояване	41130	
Дълготрайни материални и нематериални активи	41140	
Разходи за командировки	41200	1
Други	41300	237
в т. ч. данък сгради, данък върху превозните средства, данък върху социалните и представителните разходи	41310	72

Раздел V. Дивиденди (след плащане на данъци)

(Хил. левове)

Показатели	Код на реда	Отчет за годината
а	б	1
Получени приходи от дивиденди от:	51100	
Резидентен сектор*	51120	
Нефинансови предприятия	51121	
Финансови предприятия	51122	
Държавно управление	51123	
Домакинства	51124	
Нетърговски организации, обслужващи домакинствата (НТООД)	51125	
Нерезидентен сектор (Останал свят)**	51130	
Нефинансови предприятия	51131	
Финансови предприятия	51132	
Държавно управление	51133	
Домакинства	51134	
Нетърговски организации, обслужващи домакинствата (НТООД)	51135	
Изплатени дивиденди през годината на:	51200	
Резидентен сектор*	51220	
Нефинансови предприятия	51221	
Финансови предприятия	51222	
Държавно управление	51223	
Домакинства	51224	
Нетърговски организации, обслужващи домакинствата (НТООД)	51225	
Нерезидентен сектор (Останал свят)**	51230	
Нефинансови предприятия	51231	
Финансови предприятия	51232	
Държавно управление	51233	
Домакинства	51234	
Нетърговски организации, обслужващи домакинствата (НТООД)	51235	

* Резидентен сектор

Резидентните единици са институционални единици, чиито център на икономически интерес е на територията на страната. „Център на основен икономически интерес“ означава, че съществува място в рамките на икономическата територия на дадена държава, където дадена единица извършва икономически дейности и операции в значителен мащаб за неограничен или за ограничен, но дълъг период от време (една година или повече). Собствеността върху земя и сгради в пределите на икономическата територия се счита за достатъчно основание собственикът да има център на основен икономически интерес в тази държава.

** Нерезидентен сектор (Останал свят)

Сектор "Останал свят" се състои от всички нерезидентни институционални единици, ангажирани с операции с резидентни единици или имащи други икономически връзки с резидентни единици.

(Хил. левове)

Код по КИД-2008	Дейности	Код на реда	Отчет за годината
а	б	в	1
00	Общо	61000	2073
01	Растениевъдство, животновъдство и лов; спомагателни дейности	60001	
02	Горско стопанство	60002	
03	Рибно стопанство	60003	
05	Добив на въглища	60005	
06	Добив на нефт и природен газ	60006	
07	Добив на метални руди	60007	
08	Добив на неметални материали и суровини	60008	
09	Спомагателни дейности в добива	60009	
10	Производство на хранителни продукти	60010	
11	Производство на напитки	60011	
12	Производство на тютюневи изделия	60012	
13	Производство на текстил и изделия от текстил, без облекло	60013	
14	Производство на облекло	60014	
15	Обработка на кожи; производство на обувки и други изделия от обработени кожи без косъм	60015	
16	Производство на дървен материал и изделия от дървен материал и корк, без мебели; производство на изделия от слама и материали за плетене	60016	
17	Производство на хартия, картон и изделия от хартия и картон	60017	
18	Печатна дейност и възпроизвеждане на записани носители	60018	
19	Производство на кокс и рафинирани нефтопродукти	60019	
20	Производство на химични продукти	60020	
21	Производство на лекарствени вещества и продукти	60021	
22	Производство на изделия от каучук и пластмаси	60022	
23	Производство на изделия от други неметални минерални суровини	60023	
24	Производство на основни метали	60024	
25	Производство на метални изделия, без машини и оборудване	60025	
26	Производство на компютърна и комуникационна техника, електронни и оптични продукти	60026	
27	Производство на електрически съоръжения	60027	
28	Производство на машини и оборудване, с общо и специално предназначение	60028	
29	Производство на автомобили, ремаркета и полуремаркета	60029	
30	Производство на превозни средства, без автомобили	60030	
31	Производство на мебели	60031	
32	Производство, неклассифицирано другаде	60032	
33	Ремонт и инсталиране на машини и оборудване	60033	
35	Производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива	60035	
36	Събиране, пречистване и доставяне на води	60036	
37	Събиране, отвеждане и пречистване на отпадъчни води (канализационни услуги)	60037	
38.1	Събиране на отпадъци	60381	
38.2	Обработване и обезвреждане на отпадъци	60382	
38.3	Разкомплектоване и рециклиране на отпадъци	60383	
39	Възстановяване и други услуги по управление на отпадъци	60039	
41	Строителство на сгради	60041	
42	Строителство на съоръжения	60042	
43	Специализирани строителни дейности	60043	
45	Търговия на едро и дребно с автомобили и мотоциклети, техническо обслужване и ремонт	60045	
46	Търговия на едро, без търговията с автомобили и мотоциклети	60046	
47	Търговия на дребно, без търговията с автомобили и мотоциклети	60047	13
49	Сухопътен транспорт	60049	
50	Воден транспорт	60050	
51	Въздушен транспорт	60051	
52	Складиране на товари и спомагателни дейности в транспорта	60052	
53	Пощенски и куриерски дейности	60053	
55	Хотелиерство	60055	
56	Ресторантьорство	60056	

Код по КИД-а	Деятности б	Код на реда в	Отчет за годината 1
58	Издателска дейност	60058	
59	Производство на филми и телевизионни предавания, звукозаписване и издаване на музика	60059	
60	Радио- и телевизионна дейност	60060	
61	Далекосъобщения	60061	
62	Деятности в областта на информационните технологии	60062	
63	Информационни услуги	60063	
64	Предоставяне на финансови услуги, без застраховане и допълнително пенсионно осигуряване	60064	
65	Застраховане, презастраховане и допълнително пенсионно осигуряване	60065	
66	Спомагателни дейности във финансовите услуги и застраховането	60066	
68	Операции с недвижими имоти	60068	1407
69	Юридически и счетоводни дейности	60069	
70	Деятност на централни офиси; консултантски дейности в областта на управлението	60070	
71	Архитектурни и инженерни дейности; технически изпитвания и анализи	60071	
72	Научноизследователска и развойна дейност	60072	
73	Рекламна дейност и проучване на пазари	60073	
74	Други професионални дейности	60074	
75	Ветеринарномедицинска дейност	60075	
77	Даване под наем и оперативен лизинг	60077	
78	Деятности по наемане и предоставяне на работна сила	60078	
79	Туристическа агентска и операторска дейност; други дейности, свързани с пътувания и резервации	60079	
80	Деятности по охрана и разследване	60080	
81	Деятности по обслужване на сгради и озеленяване	60081	
82	Административни офис дейности и друго спомагателно обслужване на стопанската дейност	60082	
84	Държавно управление	60084	
85	Образование	60085	
86	Хуманно здравеопазване	60086	
86.0	в т. ч. по договор с НЗОК за заведенията съгласно Закона за лечебните заведения	60860	
87	Медико-социални грижи с настаняване	60087	
88	Социална работа без настаняване	60088	
90	Артистична и творческа дейност	60090	
91	Други дейности в областта на културата	60091	
92	Организиране на хазартни игри	60092	
93	Спортни и други дейности, свързани с развлечения и отдых	60093	653
94	Деятности на организации с нестопанска цел	60094	
95	Ремонт на компютърна техника, на лични и домакински вещи	60095	
96	Други персонални услуги	60096	
97	Деятности на домакинства като работодатели на домашен персонал	60097	
98	Недиференцирани дейности на домакинства по производство на стоки и услуги за собствено потребление	60098	
99	Деятности на екстериториални организации и служби	60099	

Раздел VII. Справка за метода на оценка на материалните запаси при тяхното потребление.

Прилаган метод за оценка а	Код на реда б	Отбележете със знак „X“ един от прилаганите методи 1
Първа входяща - първа изходяща стойност (FIFO)	70001	X
Среднопретеглена стойност	70002	
Последна входяща - първа изходяща стойност (LIFO)	70003	
Конкретно определена стойност	70004	

Дата: 25.10.2021г.

Ръководител: Димитър Шивачев

Съставител: Петя Маркова

(име, презиме, фамилия)

Лице за контакт: Петя Маркова

(име, презиме, фамилия)

(подпис)

(телефон)



Отчетна единица: "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

ЕИК по БУЛСТАТ / ТР

8 3 1 8 3 5 1 3 4

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД ЗА 01.01.2021 г.-30.09.2021 г.

(може да не се попълва от предприятията по чл. 29, ал. 4 и 6 от Закона за счетоводството)

(Хил. левове)

Наименование на паричните потоци	Код на реда	Текущ период			Предходен период		
		постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
а	б	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от основна дейност							
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	61531	3 188	1 118	2 070	2 068	984	1 084
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи, държани за търговски цели	61532	-	-	-	-	-	-
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	61533	-	896	(896)	-	796	(796)
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	61534	-	5	(5)	-	4	(4)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61535	-	-	-	-	-	-
Плащания при разпределения на печалби	61536	-	-	-	-	-	-
Платени и възстановени данъци върху печалбата	61537	20	-	20	-	223	(223)
Други парични потоци от основна дейност	61538	9	766	(757)	17	834	(817)
Общо за раздел А	61530	3 217	2 785	432	2 085	2 841	(756)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	61541	-	124	(124)	-	227	(227)
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи	61542	-	-	-	-	-	-
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	61543	-	-	-	-	-	-
Парични потоци от бизнескомбинации -придобивания	61544	-	-	-	-	-	-
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61545	-	-	-	-	-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	61546	-	-	-	-	-	-
Общо за раздел Б	61540	-	124	(124)	-	227	(227)
В. Парични потоци от финансова дейност							
Парични потоци от емитиране и обратно изкупуване на ценни книжа	61551	-	-	-	-	-	-
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците	61552	-	-	-	-	-	-
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	61553	-	-	-	-	1 109	(1 109)
Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	61554	-	58	(58)	-	62	(62)
Плащания на задължения по лизингови договори	61555	-	1	(1)	-	2	(2)
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	61556	-	-	-	-	-	-
Други парични потоци от финансова дейност	61557	-	-	-	-	-	-
Общо за раздел В	61550	-	59	(59)	-	1 173	(1 173)
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	61560	3 217	2 988	249	2 085	4 241	(2 156)
Д. Парични средства в началото на периода	61570	x	x	3 320	x	x	5 597
Е. Парични средства в края на периода	61580	x	x	3 569	x	x	3 441

Ръководител:
Съставител:
Лице за контакт:

Димитър Шивачев
Петя Маркова
(име, презиме, фамилия)
Петя Маркова
(име, презиме, фамилия)



Отчетна единица "СОФИЙСКИ ИМОТИ" ЕАД

ЕИК по БУЛСТАТ / ТРРЮЛНЦ									
8	3	1	8	3	5	1	3	4	

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2021 - 30.09.2021 ГОДИНА

(може да не се попълва от предприятията по чл. 29, ал. 4 и 6 от Закона за счетоводството)

(Хил. левове)

Показатели	Код на реда	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви			Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал	
					Законови	Резерв свързан с изкупени собствени акции	Резерв съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба			Непокрита загуба
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Салдо в началото на отчетния период	61610	18139		9948	1814			15748	34801		51	80501
Промени в счетоводната политика	61620											
Грешки	61630											
Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	61640	18139		9948	1814			15748	34801		51	80501
Изменение за сметка на собствениците	61650	(278)						(502)				(780)
Увеличение	61651							26				
Намаление	61652	278						528				806
Финансов резултат за текущия период	61660										4	4
Разпределение на печалбата	61670								51		(51)	0
в т. ч. за дивиденди	61671											
Покриване на загуба	61680											
Последващи оценки на активи и пасиви	61690			(498)					488			-10
Увеличение	61691			1					488			489
Намаление	61692			499								499
Други изменения в собствения капитал	61710											
Салдо към края на отчетния период	61720	17 861		9 450	1814			15 246	35340		4	79715
Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	61730											
Собствен капитал към края на отчетния	61740	17 861		9 450	1814			15 246	35340		4	79715

Дата: 25.10.2021г.

Ръководител: Димитър Шивачев

Съставител: Петя Маркова
(име, презиме, фамилия)Лице за контакт: Петя Маркова
(име, презиме, фамилия)

ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД, гр. София
01.01.2021 г. – 30.09.2021 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

Едноличен акционер и собственик на капитала е Столична община.

Регистрираният капитал на дружеството към 30.09.2021 г. е в размер на 17 861 073,00 лв., разпределен в 17 861 073 броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

С Решение № 423 по Протокол № 20 от 24.09.2020 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 45 188,00 лв. (четиридесет и пет хиляди сто осемдесет и осем лева) и утвърждава капитала в размер на 18 093 356 лв. (осемнадесет милиона деветдесет и три хиляди триста петдесет и шест лева), разпределен в 18 093 356 (осемнадесет милиона деветдесет и три хиляди триста петдесет и шест) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано на 09.03.2021г. в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

С Решение № 248 по Протокол № 33 от 20.05.2021 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 232 283,00 (двеста тридесет и две хиляди двеста осемдесет и три) лева и утвърждава капитала в размер на 17 861 073 (седемнадесет милиона осемстотин шестдесет и една хиляди седемдесет и три) лева, разпределен в 17 861 073 (седемнадесет милиона осемстотин шестдесет и една хиляди седемдесет и три) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано на 27.09.2021 г. в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

С Решение № 402 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет се намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, с 42 000 (четиридесет и две хиляди) лева чрез обезсилване на 42 000 (четиридесет и две хиляди) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка и се утвърждава капитал в размер на 17 819 073,00 (седемнадесет милиона осемстотин и деветнадесет хиляди и седемдесет и три) лева разпределен в 17 819 073 (седемнадесет милиона осемстотин и деветнадесет хиляди и седемдесет и три) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка. С последващо Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на Столичния общински съвет се изменя и допълва горецитираното решение от 22.07.2021 г., като се намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, със 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) лева чрез обезсилване на 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка и се

утвърждава капитал в размер на 17 754 619 (седемнадесет милиона седемстотин петдесет и четири хиляди шестстотин и деветнадесет) лева разпределен в 17 754 619 (седемнадесет милиона седемстотин петдесет и четири хиляди шестстотин и деветнадесет) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка. Предстои да се предприеме процедурата по обявяване промяната на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД съгласно Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на Столичния общински съвет в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

„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 30.09.2021 г. е:

- Анастас Тодоров - Председател
- Димитър Шивачев – Член и Изпълнителен директор
- Полина Витанова - Член

Средносписъчният брой на наетите лица по трудово правоотношение в „Софийски имоти“ ЕАД през деветмесечието на 2021 г. е 51 човека, от които:

- Ръководители – 8 ч.;
- Специалисти - 16 ч.;
- Техници и други приложни специалисти - 2 ч.;
- Помощен административен персонал – 10 ч.;
- Персонал, зает с услуги за населението, търговията и охраната – 5 ч.;
- Квалифицирани работници – 1ч.;
- Машинни оператори и монтажници – 1 ч.;
- Професии, неизискващи специална квалификация – 8 ч.

Дружеството няма клонове за осъществяване на дейността си.

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

Търговско дружество	30.09.2021г.		31.12.2020 г.	
	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията	% от капитала на търговското дружество	стойност на инвестицията
I.Дъщерни предприятия				
1. "Лабело" ЕООД	100	2151	100	2151
II.Асоциирани предприятия				
1. "Търговска верига София" АД	48.75	609	48.75	609
2. "Парк Мария Луиза" АД	41.96	2187	41.96	2187
3. „ПФК-Славия-1913“ АД	34.00	3281	34.00	3281
4. "София Сити Къмпани" АД	34.00	6256	34.00	6256
III. Инвестиции на разположение за продажба				
1. "Общинска банка" АД	2.867	1508	3.466	1508
2. "Холдинг Света София " АД	0.10	36	0.10	35
ОБЩО:		16028		16027

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ПАЗАРА.

Основната дейност на „Софийски имоти“ ЕАД съгласно устава е: управление и стопанисване на недвижими имоти, инвестиционни проучвания и експертизи на инвестиционни проекти, участие в общински инвестиционни проекти.

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

През деветмесечието на 2021 г. „Софийски имоти“ ЕАД е осъществявало следните дейности:

- отдаване под наем на недвижими имоти, собственост на дружеството или предоставени за стопанисване и управление от Столична община;
- продажба на следните услуги в областта на спорта, развлеченията и отдиха в Комплекс „Възраждане“: Закрит плувен басейн, сауна парк (парна баня, финландска и инфраред сауна), релакс зона с атриум, тангенторна вана, солна стая, бистро, 5 външни басейна, 8 пързалки, външен бар и зона за шезлонги с чадъри и тенти.

Обявената от Световната Здравна организация пандемия от корона вирус (Covid-19) и периодично налаганите ограничителни мерки за неразпространението на болестта на територията на РБългария продължиха да оказват влияние върху икономиката и през отчетния период. В Дружеството бе създадена организация с цел осигуряване на непрекъснатост на работния процес, при спазване на всички наложени мерки във връзка с предпазване от Covid -19.

Ръководството е на мнение, че на настоящия етап, пандемията Covid -19 не води до съществен негативен ефект върху дейността на дружеството и не очаква значими негативни последици за финансовото състояние и финансовите резултати на дружеството в бъдеще, с изкл. на:

- нереализиране на прогнозираните приходи от наеми вследствие на изпълнението на решения на Столичен общински съвет за временно освобождаване - изцяло или частично от задължението за заплащане на наем от лица, наематели на имоти, собственост на или предоставени за управление на търговски дружества с общинско участие в капитала;

- невъзможност за осъществяване на пълния капацитет от продажби в Комплекс „Възраждане“ и забава във възвръщаемостта на инвестираните средства.

Оценката на ръководството е, че не са идентифицирани обстоятелства и фактори, които да поставят под въпрос валидността на принципа-предположение за действащо предприятие на дружеството, вследствие пандемията Covid -19.

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

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

1. Финансов резултат

Финансовият резултат на „Софийски имоти“ ЕАД за периода 01.01.2021г. - 30.09.2021г. е печалба в размер на 4 хил. лв. и е формирана вследствие реализиране на следните приходи и разходи:

Показатели	01.01.2021г.-30.09.2021г.			01.01.2020г.-30.09.2020г.		
	Приходи	Разходи	Резултат	Приходи	Разходи	Резултат
1. От оперативна дейност	2 151	2 091	60	1 826	2 000	(174)
2. От финансова дейност	7	63	(56)	2	91	(89)
3. Финансов резултат			4			(263)
4. Балансова печалба			4			(263)

в хил. лв.

1.1. Приходи

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

Показатели	01.01.2021г.-30.09.2021г.		01.01.2020г.-30.09.2020г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
I. Приходи от оперативна дейност:	2151	99.7	1826	99.9	325	17.8	-0.2
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	2073	96.1	1640	89.7	433	26.4	6.4
-приходи от наеми	1400	64.9	1407	77.0	-7	-0.5	-12.1
-приходи от продажба на услуги в Комплекс „Възраждане“	653	30.3	221	12.1	432	195.5	18.2
-приходи от продажба на стоки	13	0.6	7	0.4	6	85.7	0.2
2. Други приходи,	78	3.6	186	10.2	-108	-58.1	-6.6
II. Финансови приходи	7	0.3	2	0.1	5	250.0	0.2
Общо приходи	2158	100.0	1828	100.0	330	18.1	0.0

Продажбите на „Софийски имоти“ ЕАД са реализирани изцяло на вътрешния пазар. Общо приходите през деветмесечието на 2021 г. са с 18,1 % повече от съпоставимия период на 2020 г.

Анализът показва, че доходите от отдаване на имоти под наем са запазили нивото си, въпреки регламентираното намаление на приходите от наеми вследствие от изпълнението на Решение № 136 по Протокол № 11/16.04.2020 г., Решение № 578 по Протокол № 23/12.11.2020 г., Решение № 220 по Протокол № 32/22.04.2021 г., Решение № 319 по Протокол № 34/10.06.2021 г. и Решение № 580 по Протокол № 37/09.09.2021 г. на СОС за временно освобождаване - изцяло или частично от задължението за заплащане на наем от лица, наематели на имоти, собственост на или предоставени за управление на търговски дружества с общинско участие в капитала. На база на постъпилите документи, намалението на приходите от наем през отчетния период е в размер на 149 хил.лв.

През периода са отчетени приходи в размер на 653 хил. лв. от продажба на услуги в Комплекс „Възраждане“, който осъществява дейност в областта на спорта, развлеченията и отдиha. В съответствие с въведените противоепидемични мерки Комплексът не работи с пълен капацитет и не може да достигне пълния си потенциал за реализиране на оборот от продажби и възвращаемост на вложените средства.

1.2. Разходи

Основните разходи на „Софийски имоти“ ЕАД са следните:

Показатели	01.01.2021г.- 30.09.2021г.		01.01.2020г.- 30.09.2020г.		Изменение		
	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	отн. дял в%	в хил. лв.	в %	отн. дял в%
I. Разходи за оперативна дейност	2091	97.1	2000	95.6	91	4.6	1.5
1. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.:	627	29.1	524	25.1	103	19.7	4.0
<i>а) суровини и материали</i>	245	11.4	211	10.1	34	16.1	1.3
<i>б) външни услуги</i>	382	17.7	313	15.0	69	22.0	2.7
2. Разходи за персонала, в т. ч.:	904	42.0	795	38.0	109	13.7	4.0
<i>а) разходи за възнаграждения</i>	752	34.9	660	31.6	92	13.9	3.3
<i>б) разходи за осигуровки</i>	152	7.1	135	6.5	17	12.6	0.6
3. Разходи за амортизация и обезценка	314	14.6	201	9.6	113	56.2	5.0
4. Други разходи, в т.ч.:	246	11.4	480	23.0	-234	-48.8	-11.6
<i>- за данъци и такси</i>	219	10.2	299	14.3	-80	-26.8	-4.1
<i>- балансова стойност на продадените активи</i>	8	0.4	24	1.1	-16	-66.7	-0.7
II. Финансови разходи	63	2.9	91	4.4	-28	-30.8	-1.5
Общо	2154	100.0	2091	100.0	63	3.0	0.0

През отчетния период много от разходите бележат ръст при съпоставка с деветмесечието на 2020г., което е резултат от дейността на Комплекс „Възраждане“, който функционира от 16.06.2020г.

Разходите за реклама през периода 01.01.2021г. – 30.09.2021г. са в размер на 4760 лв.

През периода не са извършени разходи за спонсорство.

Изпълнение към 30.09.2021 г. на показателите, заложиени в бизнес-плана на „Софийски имоти“ ЕАД

Показатели		Текущи резултати към 30.09.2021г.	Бизнес - план към 31.12.2021 г.	Изпълнение на бизнес - плана към 30.09.2021г.	
		в хил.лв	в хил.лв	в хил.лв	%
Разходи за оперативна дейност в т.ч.:		2091	2970	-879	70
Постоянни разходи	Амортизации	314	384	-70	82
	Човешки ресурси	904	1173	-269	77
	Данъци и такси	219	310	-91	71
Променливи разходи	Материали	245	265	-20	92
	Външни услуги	382	525	-143	73
	Други	27	313	-286	9
Финансови разходи		63	65	-2	97
Общо разходи		2154	3035	-881	71
Приходи от оперативна дейност в т.ч.:		2151	3158	-1007	68
	Приходи от услуги	2073	2978	-905	70
	Други приходи	78	180	-102	43
Финансови приходи		7	14	-7	50
Общо приходи		2158	3172	-1014	68

Към 30.09.2021 г. се наблюдава известна забава в изпълнението на заложените параметри за приходите в бизнес плана, което е следствие от:

- затварянето на Комплекс „Възраждане“ за посетители 10 дни през месец март 2021 г. и работата му в непълнен обем през целия отчетен период.

- регламентираното намаление на приходите от договори за наем, в изпълнение на Решение № 136 по Протокол № 11/16.04.2020 г., Решение № 578 по Протокол № 23/12.11.2020 г., Решение № 220 по Протокол № 32/22.04.2021 г., Решение № 319 по Протокол № 34/10.06.2021 г. и Решение № 580 по Протокол № 37/09.09.2021 г.

3. Други резултати от дейността на дружеството

3.1. Относно реализирания от „Софийски имоти“ ЕАД общински проект: парк „Възраждане-IV етап“, в частта на „Аква-парк „Възраждане“, състоящ се от заведения за хранене, летен бар, закрит и открити басейни.

Предвиденият за обществено ползване комплекс се стопанисва от дружеството, като с тази цел през отчетния период е проведена обществена

поръчка по чл. 18, ал. 1, т. 18 от ЗОП с предмет: „Осигуряване на водноспасителна дейност и оказване на медицинска помощ на територията на „Комплекс Възраждане“. В изпълнение на Решение рег.№ D5558920/20.04.2021 г. е подписан договор № Д-ОП-005/29.04.2021 г. между „Софийски имоти“ ЕАД и избрания изпълнител – „Филиус“ ООД.

Подписаният след проведена процедура за избор на изпълнител по реда на ЗОП Договор рег.№ Д-01-002/14.01.2020 г. и Анекс рег.№ Д-01-067/16.12.2020 г. с „Атрия“ ЕООД за доставка и монтаж на перално оборудване, е в процес на изпълнение.

3.2.Относно изпълнение на решенията на СОС за намаляване на капитала на дружеството:

С Решение № 423 по Протокол № 20/24.09.2020 г. на СОС е намален капиталът на „Софийски имоти“ ЕАД с непарична вноска представляваща право на собственост върху недвижими имоти, попадащи в улична регулация в м.“Бул.Ал.Малинов“, район „Младост“-СО и в м.“ж.к.Разсадника-Бежанци“, район „Илинден“-СО. Решението е обявено на 26.10.2020 г. в Търговския регистър към АВ, като процедурата по вписване в съответствие с правилата на чл.150 ал.2 от ТЗ е приключила на 09.03.2021 г.

С Решение № 248 по Протокол № 33 от 20.05.2021 г. Столичният общински съвет намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД с 232 283,00 (двеста тридесет и две хиляди двеста осемдесет и три) лева и утвърждава капитала в размер на 17 861 073 (седемнадесет милиона осемстотин шестдесет и една хиляди седемдесет и три) лева, разпределен в 17 861 073 (седемнадесет милиона осемстотин шестдесет и една хиляди седемдесет и три) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. Решението е вписано на 27.09.2021 г. в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

С Решение № 402 по Протокол № 36 от 22.07.2021 г. на Столичен общински съвет се намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, с 42 000 (четиридесет и две хиляди) лева чрез обезсилване на 42 000 (четиридесет и две хиляди) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка и се утвърждава капитал в размер на 17 819 073,00 (седемнадесет милиона осемстотин и деветнадесет хиляди и седемдесет и три) лева разпределен в 17 819 073 (седемнадесет милиона осемстотин и деветнадесет хиляди и седемдесет и три) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка. С последващо Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на Столичния общински съвет се изменя и допълва горесцитираното решение от 22.07.2021 г., като се намалява капитала на „Софийски имоти“ ЕАД, със 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) лева чрез обезсилване на 106 454 (сто и шест хиляди четиристотин петдесет и четири) броя поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка и се утвърждава капитал в размер на 17 754 619 (седемнадесет милиона седемстотин петдесет и четири хиляди шестстотин и деветнадесет) лева разпределен в 17 754 619 (седемнадесет милиона седемстотин петдесет и четири хиляди шестстотин и деветнадесет) броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка. Предстои да се предприеме процедурата по обявяване промяната на капитала на „Софийски имоти“ ЕАД съгласно Решение № 698 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на Столичния общински съвет в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията.

3.3. През отчетния период са проведени конкурси по реда на Наредбата за реда за учредяване и упражняване на правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, за избор на наематели на собствени имоти, за срок от 3 години.

IV. СТОПАНСКИ ЦЕЛИ

Мениджърският екип ще продължи да работи за подобряване на финансово-икономическите показатели, но като се имат предвид високото ниво на относително постоянните и неизбежни разходи и решенията на СОС от 2020 г. и 2021 г. за временно освобождаване - изцяло или частично от задължението за заплащане на наем по действащи договори за наем, ще е трудно да достигне висок финансов резултат от основна дейност. Въпреки съществуващите проблеми и трудности, ръководството си е поставило за цел да увеличи нивото на приходите от оперативна дейност чрез:

1. Увеличаване на средната наемна цена, посредством провеждане на интензивна политика за провеждане на конкурси за наем;

2. Ефективна политика по събираемост на дължими наеми;

3. Сключване на договори за наем за срок до 10г. за обекти, които се нуждаят от влагане на сериозни по обем средства за реновация, преустройство и въвеждане в експлоатация, след получаване на съгласие от Столичния общински съвет;

4. Рехабилитация на амортизирани имоти, които не могат да бъдат отдадени под наем в настоящото състояние и създаване (изграждане) на изцяло нови имоти, която програма има за цел да увеличи източниците на приходи за дружеството и да освежи неговия имотен портфейл;

5. Допълнително оптимизиране на постоянните разходи на дружеството, чрез освобождаване от остарели активи с високи оперативни разходи;

Едновременно с изложените по горе цели, ръководството счита, че трябва да бъде стимулирана инвестиционната активност на дружеството. За целта се предлага и през 2021 г. да продължи :

1. С цел ликвидиране на съсобственост, с решение на Столичен общински съвет да бъдат реализирани сделки с дяловете на „Софийски имоти“ ЕАД в съсобствени имоти, като след отправяне на покана за изкупуване на собствения дял от другия съсобственик, за непродадените дялове да се организират търгове с явно наддаване за продажба на трети лица.

2. Реализиране на конкурсни процедури за даване право на строеж срещу обезщетение, върху собствени на дружеството терени, с цел увеличаване на отдаваемия сграден фонд, съответно приходите на дружеството, съотв. увеличаване на стойността на активите на дружеството.

3. Предлага се при наличие на достатъчен финансов ресурс, част от набраните средства да бъдат инвестирани в придобиване на земята в имоти, в които дружеството притежава собственост само върху сградите, с цел осигуряване на възможност на извършване на строителни дейности: ново строителство, надстрояване, пристрояване и др.

4. Извършване на инвестиции в изпълнение на изискванията на законодателството за подобряване енергийните и експлоатационни качества и технологичното състояние на сградния фонд.

V. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РИСКА

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

Кредитен риск

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промени в лихвения процент по привлечените средства по Договор за финансиране на допустим проект № 19F-021565/14.05.2019 г. вследствие на промени в референтния лихвен процент на „ОББ“ АД

Ликвиден риск

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

Ценови риск

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

VI. НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ

ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕКОЛОГИЧНИТЕ, СОЦИАЛНИТЕ И АНТИКОРУПЦИОННИТЕ ВЪПРОСИ

1. Политика по отношение на екологичните въпроси.

Дейността на дружеството не оказва пряко въздействие върху околната среда и нейното замърсяване. Ръководството оценява важността на запазването на екологичния баланс и следи за спазването на национално признатите стандарти за опазване на околната среда.

2. Политики по отношение на социалните въпроси и въпроси, свързани със служителите.

В дружеството се съблюдават следните принципи, гарантиращи:

-равнопоставеност и зачитане на човешките права, чрез спазване на конституцията и законите на страната и в частност на всички нормативни актове, касаещи трудово-правните отношения;

Провежда се политика за равнопоставено третиране на мъжете и жените при назначаването им на отговорни ръководни позиции в структурните звена на дружеството и балансирано представителство на мъжете и жените в процеса на вземане на решения.

-здравето и безопасността на труда, чрез осигуряване на здравословни условия за труд и поддържане на висока степен на контрол на безопасността при работа;

Работниците и служителите се запознати чрез инструктажи и обучения с работните правила за безопасни и здравословни условия на труд. Преките производствени ръководители контролират спазването на работните правила. На работниците и служителите, за които е необходимо се осигурява работно облекло и лични предпазни средства. Дружеството има сключен договор със Служба по трудова медицина, с която съвместно се изготвят всички необходими документи за оценка на работната среда и се следи периодично спазването на изискванията по ЗБУТ.

-кадрово обезпечаване с квалифициран персонал;

Създадени са условия за обучения, повишаване на квалификацията и професионално израстване. Работниците и служителите участват в различни обучения при промяна на нормативни актове и установените процедури, касаещи пряко тяхната работа. Целта е опресняване на знанията и повишаване на тяхната квалификация и усъвършенстване на уменията им за повишаване на ефективността при изпълнение на служебните им задължения.

3. Политика по въпросите свързани с борбата с корупцията и подкупите

Ръководството на „Софийски имоти“ ЕАД се противопоставя на всички форми на корупция, като форма на злоупотреба с власт за лична изгода. Спазването на антикорупционна политика в дружеството гарантира недопускане

на служителите да бъдат поставяни във финансова зависимост или в друга обвързаност от външни лица или организации, които могат да повлияят на изпълнението на служебните им задължения.

Задачите с постоянен характер са:

-Засилване на контролните процедури по отношение спазване на въведените вътрешни правила;

-Усъвършенстване на вътрешните правилници и подобряване организацията на работата;

-Повишаване на квалификацията и въвеждане на системи за по-добра мотивация на персонала.

VII. ОТЧЕТ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

1.Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници:

Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

2.Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество:

Членовете на Съвета на директорите не притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

3.Участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Членовете на Съвета на директорите не участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Възнагражденията на ключовия управленски персонал на „Софийски имоти” ЕАД и неговите дъщерни дружества през периода 01.01.2021 г. – 30.09.2021 г. включват следните разходи:

№	Ключов управленски персонал	Разходи в хил.лв.
I	Възнаграждения по договори за управление	109
-	„Софийски имоти” ЕАД	
1	Димитър Шивачев	42
2	Анастас Тодоров	29
3	Полина Витанова	29
-	Дъщерни дружества	
1	Яна Лазарова	9
II	Разходи за социални осигуровки	16
	Общо краткосрочни възнаграждения	125

VIII. СДЕЛКИ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО И СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица са: едноличният собственик на капитала - Столична община, 100% дъщерно дружество „Лабело“ ЕООД, „Заводпроект“ ЕООД /100% собственост на „Лабело“ЕООД/, асоциираните дружества и ключовия управленски персонал, посочени в раздел I.

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

		хил.лв.
Взаимоотношения със свързани лица	Стойност на сделката	Неуредени разчети-балансова стойност
1. Продажба на услуги, в т.ч.:	124	64
- по договор със „Заводпроект“ ЕООД	11	-
- по договори за наем със Столична община	113	64
2.Вземания от Столична община:		46
- Начислен данък дивидент за извършено дарение в полза на едноличния собственик, за сметка на неразпределената печалба		46

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвяне на финансовия отчет за периода 01.01.2021 г. – 30.09.2021 г. е спазен принципа на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

Дата: 26.10.2021 г.

.....
ДИМИТЪР ЦИВАЧЕВ
 Изпълнителен директор
 „Софийски имоти“ ЕАД



.....
ПЕТЯ МАРКОВА
 Гл.счетоводител