

СОФИЯ ПАРК ЕАД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2013

СОФИЯ ПАРК ЕАД
ОУФИН

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2013

СЪДЪРЖАНИЕ	СТР.
ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО	1-2
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	5
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	6
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	7-18

СОФИЯ ПАРК ЕАД
СОФИЯ

ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2013

Ръководството на София Парк ЕАД (Дружеството) представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2013 г.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

София Парк ЕАД (Дружеството) е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма Булком Витоша ЕООД на 02.10.2003 г. с решение № 1 на СГС по ф.д. № 10225/2003 г. Учредителният капитал е 5,000 (пет хиляди) лева, като впоследствие на 15.04.2005 г. основният капитал се увеличава на 500,000 (петстотин хиляди) лева чрез апортна вноски-вземане. През 2006 год. едноличният собственик прежъря изцяло дяловете си на "Комерсиа, Актуалес Комерсиалес и Де Осю" ООД, Испания. Последва ново увеличение на капитала на 03.11.2006 г. на 11,560,020 (единадесет милиона петстотин и шестдесет хиляди и двадесет) лева. На 12.02.2007 г. дяловете на "Комерсиа, Актуалес Комерсиалес и Де Осю" ООД, Испания се придобиват от "Мулти Инвестмънт Пропъртис Карл", Люксембург. На 22.03.2007 г. Булком Витоша ЕООД се преобразува в еднолично акционерно дружество с орган на управление - Съвет на директорите. С решение № 12 от 20.04.2007 правната форма се променя на акционерно дружество. Дружеството променя наименованието си на "Форум София" АД на 07.06.2007 г. В последствие 80 % от акциите се придобиват от "МД ЦЕ Холдинг Лимитид", дружество регистрирано по законите на република Кипър, собственост на Атриум Юрипиън Риъл Истейт Лимитид.

През юли 2011 г. Мулти Инвестмънт Пропъртис Карл продава акциите си на другия собственик МД ЦЕ Холдинг Лимитид, Кипър и правната форма на Дружеството се променя на Еднолично акционерно дружество. С решение на едноличния собственик от 14.07.2011 г. фирмата на Дружеството се променя от на "София Парк".

Дружеството е регистрирано по закона за ДДС на 05.11.2003 г.

Седалището на Дружеството се намира в гр. София.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Основен предмет на дейност на Дружеството е строителство и развитие, стопанисване и отдаване под наем на търговски и развлекателни центрове.

Към датата на отчета Дружеството инвестира в проект по изграждане на търговски и развлекателен център в гр. София, район Витоша, Малинова долина-Околовръстен път върху терен, собственост на Дружеството. Поради влошените икономически условия и липса на цялостно финансиране на проекта, той е временно преустановен.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Резултати за текущия период

През отчетната година Дружеството е реализирало нетна загуба в размер на 583 хил. лева (2012: 812 хил. лева), описана в подробности в приложения Отчет за доходите.

Структура на основния капитал

Към датата на отчета капиталът на Дружеството е в размер на 11,560,020 (единадесет милиона петстотин и шестдесет хиляди и двадесет) лева, разпределен в 1 156 002 поименни акции с право на глас с номинална стойност 10 (десет) лева на всяка акция, като 100% от капитала са собственост на МД ЦЕ Холдинг Лимитид, Кипър.

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата на парична вноски.

Събития след датата на отчета

Дружеството е в процес на три съдебни производства срещу Националната агенция за приходите за възстановяване на Данък добавена стойност в размер на 349 хил. лв.

По едното производство на 14.06.2013 г. излиза окончателно решение на Върховен административен съд, което е изцяло в полза на Дружеството. В следствие на това решение на Дружеството е ефективно възстановено ДДС в размер на 232 хил. лв. и са изплатени лихви за закъсняло плащане от страна на данъчната администрация в размер на 81 хил. лв. Изплатени са също присъдени съдебни разходи за 13 хил. лв.

Окончателно решение на Административен съд - София по второто производство излиза на 7 февруари 2014 г., което също е в полза на Дружеството, потвърждавайки възстановяване на 66 хил. лв. ДДС, ведно с дължимите лихви и съдебни разходи.

Ръководството счита, че има съществени шансове за възстановяване на данъците и по третото производство.

Не съществуват други значими събития след датата на отчета, които да оказват влияние върху финансовите отчети или върху бъдещата дейност на Дружеството.

Научноизследователски и развойни дейности

Дружеството не развива изследователски и развойни дейности.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2014 Г.

Ръководството счита, че основното направление на дейността за 2014 г. следва да бъде продължаване на проекта за строителство на търговски и развлекателен център, като Дружеството е в процес на анализи и консултации с външни експерти относно осъществимостта на проекта, както и относно намирането на партньори, или възможността той да бъде изцяло или частично продаден.

СОФИЯ ПАРК ЕАД
СОФИЯ

ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2013

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И ФИНАНСОВИ РИСКОВЕ

Въпреки че Ръководството счита, че дейността на Дружеството не е изложена на значителни рискове, Ръководството спеди за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти.

Валутно-курсов риск

Дружеството оперира в Република България, но има взаимоотношения с чуждестранни доставчици. Тъй като те се осъществяват в Евро, ръководството счита, че Дружеството е изложено на минимален валутно-курсов риск.

Лихвен риск

Лихвоносните активи на Дружеството са с плаващи лихвени проценти, като експозициите се следят стриктно.

Кредитен риск

Тъй като Дружеството все още не осъществява продажби, кредитните рискове са минимални.

Финансовите инструменти на Дружеството включват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заеми, търговски и други задължения.

Дружеството не използва хеджиращи инструменти с цел лимитиране на финансовите рискове.

УПРАВЛЕНИЕ

Към датата на подписване на настоящия отчет Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

Еваристо Ханс Паес Расмусен, гражданин на Испания - изпълнителен директор;
Томас Пол Едуард Шотенс, гражданин на Белгия;
Лиад Барзилай, гражданин на САЩ

Лиад Барзилай е назначен на 27.02.2014 г., когато Илан Хадар, гражданин на Израел е освободен от Съвета на директорите.

Отговорности на ръководството

Според счетоводното законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието и резултатите на Дружеството.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към края на периода е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принцип на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Изпълнителен директор

София, 13.05.2014



СОФИЯ ПАРК ЕАД
СОФИЯ
БУЛСТАТ: 175255708

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 ДЕКЕМВРИ 2013

		31.12.2013	31.12.2012
АКТИВИ	Прил.	BGN'000	BGN'000
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	3	23 124	23 124
Инвестиционни имоти	4	8 347	8 360
Общо Нетекущи активи		31 471	31 484
Текущи активи			
Други текущи активи и предплатени разходи	5	126	360
Перични средства и перични еквиваленти	6	101	20
Общо текущи активи		227	380
ОБЩО АКТИВИ		31 698	31 864
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ		BGN'000	BGN'000
Собствен капитал			
Основен капитал	7	11 560	11 560
Натрупана загуба		(5 868)	(5 056)
Загуба от текущия период		(582)	(812)
Общо собствен капитал		5 110	5 692
Нетекущи задължения			
Задължения към свързани лица	15	26 487	22 679
Общо Нетекущи задължения		26 487	22 679
Текущи задължения			
Задължения към свързани лица	15	-	3 281
Задължения към контрагенти	8	21	17
Провизии	9	80	195
Общо Текущи задължения		101	3 493
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ		31 698	31 864

Пояснителните бележки поместени на страници 7-18 за неразделна част от този финансов отчет.

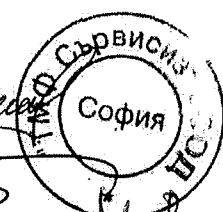
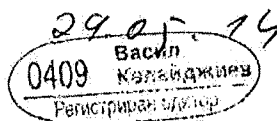
София, 13 май 2014 г.

Изпълнителен Директор
Еваристо Павлов



Главен счетоводител (ТМО Сървисиз ЕООД)
Стефан Димитров / Маргарита Велева

Завършен: *Васил*



СОФИЯ ПАРК ЕАД
СОФИЯ
БУЛСТАТ: 175255708

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

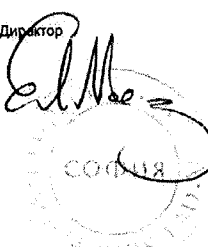
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013

	Прил.	BGN'000 31.12.2013	BGN'000 31.12.2012
Други приходи от дейността	10	209	-
Административни разходи	11	(142)	(143)
Други разходи за дейността	12	(61)	(47)
Загуба от дейността		6	(190)
Доходи от инвестиции		-	-
Финансови разходи	13	(588)	(622)
Загуба преди данъци		(582)	(812)
Корпоративен данък	14	-	-
Отсрочен данъчен актив/пасив	14	-	-
Загуба от продължаващи операции		(582)	(812)
Загуба от преустановяващи се дейности		-	-
Нетна загуба за периода		(582)	(812)
Доход на акция		-	-

Пояснителните бележки поместени на страници 7-18 за неразделна част от този финансов отчет.

София, 13 май 2014 г.

Изпълнителен Директор
Еваристо Паез

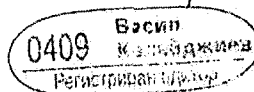


Главен счетоводител (ТМФ Сървисиз ЕООД)
Стефан Димитров

Handwritten signature of Margarita Boneva and a circular stamp of ТМФ Сървисиз ЕООД, София.

Завършил: В. К. М. Boneva

29.05.14



СОФИЯ ПАРК ЕАД
СОФИЯ
БУЛСТАТ: 175255708

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013

	Основен капитал BGN'000	Натрупана загуба BGN'000	ОБЩО BGN'000
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2012	11 560	(5 056)	6 504
Нетна загуба за периода	-	(812)	(812)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012	11 560	(5 868)	5 692
САЛДО КЪМ 1 ЯНУАРИ 2013	11 560	(5 868)	5 692
Нетна загуба за периода	-	(582)	(582)
САЛДО КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2013	11 560	(6 450)	5 110

Пояснителните белажки поместани на страници 7-18 за неразделна част от този финансов отчет.

София, 13 май 2014 г.

Изпълнителен Директор
Еваристо Паез

Главен счетоводител (ТМФ Сървисиз ЕООД)
Стефан Димитров

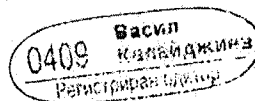
Маргарита Варева

Еваристо Паез

Завършил: В. К.

М. Варева

29.05.14



СОФИЯ ПАРК ЕАД
СОФИЯ
БУЛСТАТ: 175255708

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

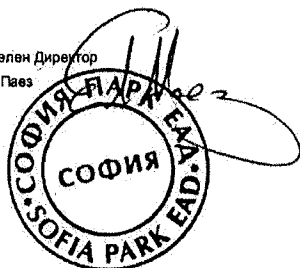
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013

	BGN'000 31.12.2013	BGN'000 31.12.2012
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ		
Плащания към контрагенти и служители	(189)	(183)
Парични потоци от дейността	(189)	(183)
Други постъпления	352	29
Други плащания	(47)	(47)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ДЕЙНОСТТА	116	(181)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на нетекущи активи	-	(40)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ	-	(40)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления свързани с заеми	161	182
Плащания свързани с заеми	(196)	-
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ	(35)	182
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	81	(39)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	20	59
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	101	20

Пояснителните бележки поместени на страници 7-18 за неразделна част от този финансов отчет.

София, 13 май 2014 г.

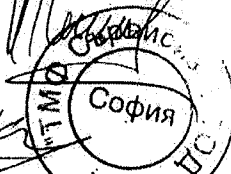
Изпълнителен Директор
Еваристо Павез



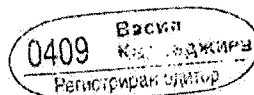
Главен счетоводител (ТМФ Сървисиз ЕООД)
Стефан Димитров

Маргарита Вотева

Завършил: В. К. 29.05.14



М. Вотева



СОФИЯ ПАРК ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

За годината, приключваща на 31 Декември 2013 г. (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

1. Корпоративна информация

София Парк ЕАД (Дружеството) е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма Булком Витоша ЕООД на 02.10.2003 г. с решение № 1 на СГС по ф.д. № 10225/2003 г. Учредителният капитал е 5,000 (пет хиляди) лева, като впоследствие на 15.04.2005 г. основният капитал се увеличава на 500,000 (петстотин хиляди) лева чрез апортна вносна-вземане. През 2006 год. едноличният собственик прехвърля изцяло дяловете си на "Комерсиа, Актуалес Комерсиалес и Де Осю" ООД, Испания. Последва ново увеличение на капитала на 03.11.2006 г. на 11,560,020 (единадесет милиона петстотин и шестдесет хиляди и двадесет) лева. На 12.02.2007 г. дяловете на "Комерсиа, Актуалес Комерсиалес и Де Осю" ООД, Испания се придобиват от "Мулти Инвестмънт Пропъртис Сарл", Люксембург. На 22.03.2007 г. Булком Витоша ЕООД се преобразува в еднолично акционерно дружество с орган на управление - Съвет на директорите. С решение № 12 от 20.04.2007 правната форма се променя на акционерно дружество. Дружеството променя наименованието си на "Форум София" АД на 07.06.2007 г. В последствие 80 % от акциите се придобиват от МД ЦЕ Холдинг Лимитид, регистрирано по законите на република Кипър, дружество собственост на Атриум Юрипийн Рийъл Истейт Лимитид.

През юли 2011 г. Мулти Инвестмънт Пропъртис Сарл продава акциите си на другия собственик МД ЦЕ Холдинг Лимитид, Кипър и правната форма на Дружеството се променя на Еднолично акционерно дружество. С решение на едноличния собственик от 14.07.2011 г. фирмата на Дружеството се променя от на „София Парк“.

Основен предмет на дейност на Дружеството е строителство и развитие, стопанисване и отдаване под наем на търговски и развлекателни центрове. Към датата на отчета Дружеството инвестира в проект по изграждане на търговски и развлекателен център в гр. София, район Витоша Малинова долина. Околовръстен път върху терен, собственост на Дружеството. Поради влошените икономически условия и липса на цялостно финансиране на проекта, той е временно преустановен.

Седалището на Дружеството се намира в гр. София.

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

2.1. База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена.

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството на Дружеството счита, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

В допълнение, Ръководството предвижда продължаване на проекта за строителство на търговски и развлекателен център, като Дружеството е в процес на анализи и консултации с външни експерти относно осъществимостта на проекта, както и относно намирането на партньори, или възможността той да бъде продаден.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания

(а) Нови и изменени стандарти приети от Дружеството

Няма нови стандарти и изменения на стандарти, приети от Дружеството за финансовата година, започваща на 1 януари 2013 г.

(б) Нови стандарти и изменения, както и разяснения, задължителни за прилагане за първи път за финансовата година започваща на 1 януари 2012 г., но неприложими за Дружеството в момента (въпреки, че могат да окажат влияние върху отчитането на бъдещи трансакции и събития)

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (МСФО) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

МСФО 13 "Оценяване по справедлива стойност", приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Изменения на МСФО 1 "Прилагане за първи път на МСФО" – хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за дружества, прилагащи за първи път МСФО, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Изменения на МСФО 1 "Прилагане за първи път на МСФО" – Правителствени заеми, приети от ЕС на 4 март 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Изменения на МСФО 7 "Финансови инструменти": Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Изменения на МСС 1 "Представяне на финансови отчети" – представяне на пера от друг всеобхватен доход, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012).

Изменения на МСС 12 "Данъци върху дохода" – отсрочени данъци: възстановимост на активи, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Изменения на МСС 19 "Доходи на наети лица" – подобрения при отчитането на доходите на персонала при напускане, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2009-2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСС 1, МСС 16, МСС 32, МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

СОФИЯ ПАРК ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
За годината, приключваща на 31 Декември 2013 г. (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (Продължение)

(е) Нови стандарти и тълкувания, издадени от СМСС и приети от Европейския съюз, които все още не са влезли в сила

Следните МСФО, изменения на съществуващите стандарти и разяснения, издадени от СМСС, са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

МСФО 10 "Консолидирани финансови отчети", приет от ЕС на 11 декември 2011 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

МСФО 11 "Съвместни споразумения", приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

МСФО 12 "Оповестяване на дялове в други предприятия", приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

МСС 27 (ревизиран през 2011) "Индивидуални финансови отчети", приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

МСС 28 (ревизиран през 2011) "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия", приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

Изменения на МСФО 10 "Консолидирани финансови отчети", МСФО 12 "Оповестяване на дялове в други предприятия" и МСС 27 (ревизиран през 2011).

Индивидуални финансови отчети, приет – инвестиционни дружества, приет от ЕС на 20 ноември 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

Изменения на МСС 32 "Финансови инструменти": Представяне - Нетиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

Изменения на МСС 36 "Обезценка на активи" – Оповестяване на възстановимата стойността за нефинансови активи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

Изменения на МСС 39 "Финансови инструменти": Признание и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

(е) Нови или изменени стандарти и тълкувания, издадени от СМСС, които все още не са одобрени от Европейския съюз

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет:

МСФО 9 "Финансови инструменти и последващите изменения" (ефективната дата все още не е определена).

Изменения на МСС 19 "Доходи на наети лица" - Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014).

Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2010-2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24 и МСС 38) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014).

Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2011-2013), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13 и МСС 40) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2014).

КРМСФО 21 "Налози" (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014).

Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

В същото време, отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: "Финансови инструменти": Признание и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към датата на баланса, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики

Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети са представени в български лева, която е и функционалната валута и валута на представяне на Дружеството.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционалната валута, като се прилага официалния курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преценка по заключителен валутен курс на деноминирания в чуждестранна валута активи и пасиви, се признават в печалбата или загубата.

СОФИЯ ПАРК ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
За годината, приключваща на 31 Декември 2013 г. (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществениите счетоводни политики (Продължение)

Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Земята и сградите се отчитат първоначално по себестойност, която включва покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба. Към датата на баланса не са извършвани оценки на независим външен оценител на земите и сградите.

Всички други машини, съоръжения и оборудване са представени по историческа цена, намалена с начислената от придобиването им амортизация и натрупаните загуби от обезценка. Историческата стойност включва разходи, които директно се отнасят към придобиването на актива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение, те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

Земята не се амортизира. Амортизацията на останалите имоти, машини и съоръжения се начислява по линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху полезния живот на активите, както следва:

Сгради - 25 години
Машини и съоръжения - 3.33 години
Компютърно оборудване и софтуер - 2 години
Транспортни средства - 4 години
Офис Оборудване, обзавеждане и други активи - 6.67 години

Имот, машина или съоръжение се отписва при продажбата му или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от неговото използване, или при освобождаване от него. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

В края на всяка финансова година, се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от предходните приблизителни оценки, последните се променят проспективно.

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване, нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен.

Нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи, с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третира като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се класифицират по тяхната функция в отчета за доходите, съобразно използването (предназначението) на нематериалния актив.

Програмни продукти

Придобитите лицензи за програмни продукти се капитализират на базата на разходите, необходими за придобиване и пускане в експлоатация на специфичния програмен продукт. Те се амортизират върху техния очакван полезен живот.

Амортизацията се начислява по линейния метод, с цел разпределяне стойността на активите до тяхната остатъчна стойност върху полезния им живот. Компютърни програмни продукти - 2 години

Обезценка на нефинансови активи

Активи, които имат неопределен полезен живот не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са налице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определя чрез използването на подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за доходите като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

СОФИЯ ПАРК ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

За годината, приключваща на 31 Декември 2013 г. (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на нефинансови активи (Продължение)

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност. Увеличената, вследствие на възстановяване на загубата от обезценка, балансова стойност на актив не може да превишава балансовата стойност, такова, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за доходите.

Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имотът (земята или сградата или части от сграда, или и двете), държан от Дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете. Предприятието класифицира имоти като инвестиционни имоти и когато придобива:

- земя (вкл. за неопределено бъдещо използване), притежавана с цел дългосрочно увеличаване на стойността на капитала (а не с цел краткосрочна продажба);
- сгради (вкл. такива които не се ползват), притежавани от Дружеството и с цел отдаване по оперативен лизинг.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички разходи, свързани директно с придобиването на съответния имот. За последваща оценка се прилага модела на цената на придобиване, определен в МСС 16, който изчислява инвестиционният имот да бъде оценен след първоначална оценка по амортизирана цена на придобиване (минус натрупаните загуби от обезценка).

Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на паричните потоци, дисконтирана с ефективния лихвен процент. Размерът на провизията за обезценка се признава в отчета за доходите.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява на всяка балансова дата дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от заеми и вземания, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за доходите.

Дружеството първо преценява дали съществуват обективни доказателства за обезценка отделно за финансови активи, които са индивидуално значими, и отделно или заедно за финансови активи, които не са индивидуално значими. Ако Дружеството определи, че няма обективни доказателства за обезценка за отделно оценен финансов актив, без значение дали е значим или не, активът се включва в група от финансови активи с подобни характеристики на кредитния риск и определя обезценката им заедно. Активи, които се оценяват за обезценка отделно и при които се признава или продължава да се признава загуба от обезценка, не участват в колективната оценка на обезценката.

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват. Възстановяването на загубата от обезценка се признава в отчета за доходите до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, става вероятно, че длъжникът ще бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Балансовата стойност на търговските вземания се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Обезценените вземания се отписват, когато станат несъбираеми.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой, пари по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с падеж до 3 месеца, както и банкови овърдрафти. В баланса овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми.

Лихвоносни заеми

При първоначалното им признаване, лихвоносните заеми и привлечени средства се оценяват по справедлива стойност, намалена с пряко свързаните разходи по сделката, и не са класифицирани като „отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата“.

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите от лихвоносните заеми и привлечени средства се признават в отчета за доходите, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Търговски и други краткосрочни задължения

Търговските и други краткосрочни задължения се отчитат по цена на придобиване, която представлява справедливата стойност на получените материали/стоки и услуги, независимо от това дали са фактурирани или не на Дружеството.

СОФИЯ ПАРК ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

За годината, приключваща на 31 Декември 2013 г. (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Отписване на финансови активи

Финансови активи

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, то продължава да признава прехвърления финансов актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Отписване на финансови пасиви

Финансов пасив се отписва от баланса, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в отчета за доходите.

Разходи за заеми

Разходи по заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на актив, който по необходимост отнема значителен период от време, за да се подготви за предназначението си или за продажбата си, се капитализират като част от неговата цена на придобиване. Всички други разходи по заеми се отчитат като разход в периода, в който възникват. Разходите по заеми включват лихвите и други разходи, които Дружеството извършва във връзка с получаването на привлечени средства.

Дружеството капитализира разходите по заеми за отговарящи на изискванията активи, когато изграждането е започнало на или след 1 януари 2009 г. Разходите по заеми, свързани със строителни проекти, стартирали преди 1 януари 2009 г., продължават да се отчитат като разходи за периода.

Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времените разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Признаване на приходи

Приходите се признават, когато е вероятно дружеството да има икономическа изгода свързана със сделката и сумата на прихода може да бъде надеждно изчислена.

Приход от лихви

Приходите за лихви се начисляват на база на ефективния лихвен процент и сумата на вземането, за което се отнасят.

Продажби на услуги

Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение, определена като процент на извършените услуги до момента от всички услуги, които трябва да бъдат предоставени. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само доколкото признатите разходи са възстановими.

Приходи от продажби на недвижими имоти

Обичайно приходите се признават, когато се прехвърли правото на собственост върху купувача. Ако предприятието е длъжно да извърши значими действия след прехвърляне на собствеността, приходът се признава след извършване на тези действия.

Освен това предприятието взема под внимание начина на плащане и доказаното намерение на купувача да завърши плащането. Когато общата сума на получените плащания, включително получените авансови суми от купувача или текущите плащания от него, не гарантират по безспорен начин, че купувачът ще завърши плащането, приходът се признава до размера на получените до момента суми.

Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението в неговото начало и изисква оценка относно това, дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива.

СОФИЯ ПАРК ЕАД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

За годината, приключваща на 31 Декември 2013 г. (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

- (а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;
- (б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;
- (в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;
- (г) налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- в случай на подточка (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, началото на периода на подновяване или удължаване.

Финансов лизинг

Наемните договори за придобиване на имоти, машини и съоръжения, при които Дружеството поема рисковете и изгодите, свързани със собствеността, се определят като финансови лизингови договори. Финансовите лизингови договори се капитализират в началото на лизинговия договор по по-ниската от справедливата стойност на отдаденото имущество и настоящата стойност на минималните плащания по лизинга. Всяко плащане по лизинга се разпределя между главница и лихва, така че да се постигне постоянен лихвен доход в процентно изражение, изчислен на база на остатъчната главница. Съответните плащания по лизинга, без лихвите, се включват в дългосрочни или краткосрочни задължения по заеми. Лихвите се признават като разход в отчета за приходите и разходите за периода на наемния договор, така че да се постигне постоянен лихвен доход в процентно изражение, изчислен на база на остатъчната главница.

Оперативен лизинг

Наемните договори, при които рисковете и изгодите, свързани със собствеността се поемат от наемодателя се определят като оперативен лизинг. Плащанията във връзка с оперативните лизинги (без отстъпките от страна на наемодателя) се отнасят като разход в отчета за доходите на равни вноски за периода на наемния договор.

Текущи данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към датата на баланса.

Текущите данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал (а не в отчета за доходите), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал през същия или предходни отчетни периоди.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към датата на баланса, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности

Пасив по отсрочен данък се признава за всички облагаеми временни разлики, с изключение на случаите, когато пасивът по отсрочен данък възниква в резултат на първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и в момента на сделката не оказва влияние нито върху счетоводната печалба, нито върху облагаемата печалба или загуба.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни активи и неизползвани данъчни загуби, до степен, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани тези активи, с изключение на случаите, когато активът по отсрочен данък, свързан с намаляемата временна разлика, възниква в резултат на първоначално признаване на актив или пасив по дадена сделка, която не е бизнес комбинация и в момента на сделката не оказва влияние нито върху счетоводната печалба, нито облагаемата печалба или загуба.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на активите по отсрочени данъци към всяка балансова дата и я намалява до степен, до която вече не е вероятно да е налице достатъчна облагаема печалба, която да позволи целия или част от актива по отсрочен данък да бъде възстановен.

Активите и пасивите по отсрочени данъци се признават като се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими в периода, когато активът се реализира или пасивът се урежда, на база данъчните ставки (и данъчни закони), които са влезли в действие или в значителна степен са влезли в сила към датата на баланса.

Данъкът върху доходите, свързан с обекти, признати директно в собствения капитал, се признава в собствения капитал, а не в отчета за доходите.

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал (а не в отчета за доходите), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал през същия или предходни отчетни периоди. Активите и пасивите по отсрочени данъци се компенсират, ако съществува правно основание да се компенсират текущите данъчни активи срещу текущите данъчни пасиви и отложените данъци се отнасят до същото предприятие и данъчно законодателство.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

СОФИЯ ПАРК ЕАД
СОФИЯ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2013

3 Имоти, машини и оборудване

	Активи в процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност на 01-01-2012	23 124	23 124
Придобити през периода	-	-
Трансфери	-	-
Отчетна стойност на 01-01-2013	23 124	23 124
Придобити през периода	-	-
Трансфери	-	-
Отчетна стойност на 01-01-2013	23 124	23 124
Балансова стойност към 01-01-2013	23 124	23 124
Бяланслова стойност към 01-01-2012	23 124	23 124

Разходите за придобиване на ДМА представляват, разходи свързани с изграждането на търговски и развлекателен център в гр. София, район Витоша, Малинова долина-Околовръстен път, както е описано в прил. 1.

4 Инвестиционни имоти

	31/12/2013	31/12/2012
Земя в София, район Витоша, Малинова долина-Околовръстен път	8 347	8 360
	8 347	8 360

Общата площ на терена по проекта за търговски и развлекателен център към края на периода възлиза на 164,4 хил. кв. м.

Съгласно доклад на външен оценител към декември 2013 г. пазарната стойност на имота възлиза на 19 млн. евро.

5 Други текущи активи и предплатени разходи

	31/12/2013	31/12/2012
Данъци за възстановяване	121	354
Аванси към доставчици	-	3
Депозити	4	3
Разсрочени разходи за наем	1	-
	126	360

Данъците за възстановяване се отнасят за данък върху добавената стойност, като във връзка с 118 хил. лв. от тях Дружеството е в съдебно производство по две процедури. Окончателно решение по едното производство излиза на 7 февруари 2014 г. и е изцяло в полза на Дружеството, потвърждавайки възстановяване на 66 хил. лв. ДДС, ведно с дължимите лихви и съдебни разходи. Ръководството счита, че има съществени шансове за възстановяване на данъците и другото производство.

СОФИЯ ПАРК ЕАД
СОФИЯ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2013

6 Парични средства и парични еквиваленти

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Парични средства по разплащателни сметки в лева	79	7
Парични средства в брой	1	1
Парични средства по разплащателни сметки в чуждестранна валута	21	12
	<u>101</u>	<u>20</u>

7 Основен капитал

Капиталът на Дружеството възлиза на 11,560,020 лева, разпределен в 1,156,002 акции с номинална стойност 10 (десет) лева всяка. 100% от капитала е собственост на МД ЦЕ Холдинг Лимитид, Кипър.

8 Задължения към контрагенти

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Задължения към доставчици	9	5
Задължения по начисления	12	12
	<u>21</u>	<u>17</u>

9 Провизии

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Провизия за данък при източника и лихви за просрочие	80	195
	<u>80</u>	<u>195</u>

10 Други приходи от дейността

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Приходи от отписани задължения	115	-
Приходи от лихви за забава по съдебно дело	81	-
Приходи от присъдени съдебни разноси	13	-
	<u>209</u>	<u>-</u>

Приходите от отписани задължения са във връзка с отписано данъчно задължение, чиято давност е изтекла към 31.12.2013 г.

11 Административни разходи

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Комуникационни разходи	(59)	(45)
Счетоводно и административно обслужване	(47)	(41)
Правни и данъчни услуги	(7)	(25)
Разходи за застраховки	(6)	(6)
Консултантски и други професионални услуги	(18)	(6)
Командировки	(3)	-
Други разходи	(2)	(20)
	<u>(142)</u>	<u>(143)</u>

СОФИЯ ПАРК ЕАД
СОФИЯ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2013

12 Други разходи за дейността

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Местни данъци и такси	(47)	(47)
Дарения към общински структури	(14)	-
	<u>(61)</u>	<u>(47)</u>

13 Финансови разходи

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Разходи за лихви по заеми	(588)	(622)
	<u>(588)</u>	<u>(622)</u>

14 Корпоративен данък и отсрочени данъци

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
Загуба преди данъци	(582)	(812)
Увеличения на финансовия резултат	600	623
Намаления на финансовия резултат	(81)	-
Облагаема загуба	<u>(63)</u>	<u>(189)</u>

Към датата на отчета Дружеството има пренесени данъчни загуби в размер на 662 хил. лв. Тъй като ръководството на Дружеството не предвижда възможности тези загуби и другите временни разлики да се компенсират с бъдещи данъчни печалби в следващите от 1 до 3 години, не са начислени отсрочени данъчни активи.

15 Оповестяване на сделки със свързани лица

Сделки със свързани лица през текущия период и разчети

31/12/2013 31/12/2012

СОФИЯ ПАРК ЕАД
СУФИЖ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2013

15 Оповестяване на сделки със свързани лица (Продължение)

31/12/2013 31/12/2012

Нетекущи задължения към свързани лица

Атриум Юрипиън Мениджмънт Н.В., Холандия - Задължение по получен заем > 1 година	23 837	20 617
Атриум Юрипиън Мениджмънт Н.В., Холандия - Лихви по получени заеми > 1 година	2 650	2 062
	26 487	22 679

Договорът за заем с Атриум Юрипиън Мендиджмънт Н.В., Холандия е първоначално сключен с Майнл Банк АГ, Австрия на 25.10.2007 г. като предназначението на заема е финансиране на проекта за развлекателен и търговски център "Форум София". Заемът е деноминиран в Евро и е с плаващ лихвен процент, който се калкулира на базата на тримесечния Еврорибор + надбавка от 2 или 2.5 пункта, в зависимост от етапа на проекта. Първоначално общата сума по договора е 115 млн. Евро, която съгласно споразумение от 28.07.2008 е намалена на 65 млн. Евро.

Първият транш е получен на 28.03.2008 г., а считано от 01.08.2008 г. задължението по заема се прехвърля към свързаното лице Атриум Юрипиън Мениджмънт Н.В., Холандия, Дружество - част от групата Атриум, към която принадлежи собственикът на Дружеството МД ЦЕ Холдинг Лимитид, Кипър.

В сделките със свързани лица няма отклонения от нормалните пазарни условия.

Текущи задължения към свързани лица

31/12/2013 31/12/2012

МД СЕ Холдинг Лимитид, Кипър	-	3 256
Атриум Юрипиън Мениджмънт Н.В., Холандия	-	16
Манхатън Риъл Истейт Мениджмънт Сро, Чехия	-	9
	-	3 281

В сделките със свързани лица няма отклонения от нормалните пазарни условия.

Съгласно споразумение за прехвърляне на права и задължения от 1 януари 2013, считано от същата дата задълженията към едноличния собственик МД СЕ Холдинг Лимитид в размер на 3 256 хил. лв. са прехвърлени към заема от Атриум Юрипиън Мендиджмънт Н.В.

16 Финансови инструменти

16.1 Кредитен риск

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция към датата на отчета.
Максималната кредитна експозиция към датата на отчета е:

31/12/2013 31/12/2012

Парични средства	101	20
	101	20

СОФИЯ ПАРК ЕАД
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2013

16 Финансови инструменти (Продължение)

16.2 Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидността предполага поддържането на достатъчно свободни парични средства и високоликвидни активи, достъпни източници на кредитиране и възможност за бързо погасяване на дълговете.

Падената структура на финансовите активи и пасиви на Дружеството, е представена по-долу:

	31/12/2013			
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	повече от 2 години
Нетекущи задължения към свързани лица	26 487	(26 487)	-	(26 487)
Търговски и други задължения	21	(21)	(21)	-
	26 508	(26 508)	(21)	(26 487)

	31/12/2012			
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	повече от 2 години
Нетекущи задължения към свързани лица	22 679	(22 679)	-	(22 679)
Текущи задължения към свързани лица	3 281	(3 281)	(3 281)	-
Търговски и други задължения	17	(17)	(17)	-
	25 977	(25 977)	(3 298)	(22 679)

16.3 Валутен риск

Основната дейност на Дружеството се извършва в рамките на Европейския Съюз. В тази връзка, кредитният риск на Дружеството е свързан основно с трансакции в евро (EUR) и се счита за незначителен предвид факта, че валутният курс BGN/EUR е фиксиран на 1.95583.

16.4 Лихвен риск

Инструменти с плаваща доходност

Заем от Атриум Юрипиън Мениджмънт Н.В., Холандия	31/12/2013	31/12/2012
	26 487	22 679
	26 487	22 679

Заемът е с плаващ лихвен процент в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2 % или 2.5 %, като по-ниската надбавка е приложима след като бъде получено разрешение за строеж на проекта на Дружеството. Разрешението е получено през юли 2008 г.

В таблицата по-долу е представен анализ на чувствителността към възможните промените в лихвените проценти с ефекта им върху отчета за доходите, при условие, че всички други променливи са приемат за константни. Няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Дружеството.

СОФИЯ ПАРК ЕАД
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2013

Промяната на лихвените нива с 1% би повлияла върху финансовите инструменти с плаваща доходност по следния начин:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2012</u>
	1% увеличение	1 % намаление	1% увеличение	1 % намаление
Заем от Атриум Юрипиън Мениджмънт Н.В., Холандия	265	(265)	227	(227)
	<u>265</u>	<u>(265)</u>	<u>227</u>	<u>(227)</u>

16.5 Справедливи стойности

Ръководството на Дружеството счита, че отчетната стойност на финансовите активи и пасиви са приблизително равни на справедливите им стойности.

17 Поети ангажменти

Към датата на съставяне на финансовите отчети Дружеството няма поети ангажменти.

18 Условни активи и пасиви

Към датата на съставяне на финансовите отчети Дружеството няма условни вземания и задължения.

19 Събития след датата на отчета

Не съществуват значими събития след датата на баланса, които да оказват влияние върху финансовите отчети или върху бъдещите дейности на Дружеството.

* * *