

СОФИЯ ПАРК АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2020

СОФИЯ ПАРК АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 Декември 2020

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО	1-8
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	9
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	10
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	11
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	12
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	13-58

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2020г.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

София Парк АД (Дружеството), ЕИК 175255708, 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 вноска-вземане.

През 2006 год. едноличният собственик прехвърля изцяло дяловете си на "Комерсиа, Актуалес Комерсиалес и Де Осико" 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 Осико" 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. В следствие 80 % от акциите се придобиват от "МД ЦЕ Холдинг Лимитид", дружество регистрирано по законите на република Кипър. 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.

През юли 2011 г. Мулти Инвестмънт Пропъртис Сарл продава акциите си на другия собственик и Дружеството става Еднолично акционерно дружество. С решение на едноличния собственик от 14.07.2011 г. фирмата на Дружеството се променя от "Форум София" на „София Парк”.

На 02.06.2014 г. акциите на София Парк ЕАД са продадени на Дружеството „Идън Интернешънъл Трейдинг“ Инк, чуждестранен търговец от Панама.

На 18.06.2014 акциите на дружеството са придобити от:

- „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 202948575, 1,040,402 акции;
- „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 57,800 акции;
- „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791, 34,680 акции;
- „3 Ди Ритейл Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201851753, 23,120 акции;

На 17.10.2016г. акционерният капитал на Дружеството е увеличен на 31,118,320лв, чрез издаване на 1,955,830 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от основния акционер „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД.

На 12.05.2017г. акционерният капитал на Дружеството е увеличен с 9,779,150 лева, чрез издаване на 977,915 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от основния акционер.

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2020г.

На 30.05.2017г. акционерният капитал на Дружеството е увеличен с 3,704,000 лева, чрез издаване на 370,400 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 1,941 хил. лв., „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 1,058 хил. лв. и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 705 хил. лв.

На 21.08.2017г. акционерният капитал на Дружеството е увеличен с 9,779,150 лева, чрез издаване на 977,915 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД.

На 08.11.2017г. акционерният капитал на Дружеството е увеличен с 12,985,750 лева, чрез издаване на 1,298,575 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД - 11,148,230 хил. лв. „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 829,760 хил. лв. „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 604,460 хил. лв. и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 403,300 хил. лв.

На 14.12.2017г. акционерният капитал на Дружеството е увеличен с 29,337,450 лева, чрез издаване на 2,933,745 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД.

На 18.12.2017г. акциите на „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД са придобити от „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД.

На 04.06.2018г. акционерният капитал е увеличен с 3,259,720 лева, чрез издаване на 325,972 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 1,629,860 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 977,920 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 651,940 лева.

На 18.06.2018г. акционерният капитал е увеличен с 10,865,740 лева, чрез издаване на 1,086,574 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 543,290 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 325,980 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 217,320 лева.

На 26.09.2018г. акционерният капитал е увеличен с 10,909,160 лева, чрез издаване на 1,090,916 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 565,010 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 338,990 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 226,010 лева.

На 22.10.2018г. акционерният капитал е увеличен с 10,865,720 лева, чрез издаване на 1,086,572 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 543,290 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 325,970 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 217,310 лева.

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2020г.

Към 31 Декември 2020г. регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 132,604,160 лева, разпределен между акционерите както следва:

- „Фалкон Сълюзънс“ ЕООД, ЕИК 202948438, 11,934,375 акции , представляващи 90% от капитала на дружеството;
- „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 663,021 акции , представляващи 5% от капитала;
- „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791, 397,812 акции, представляващи 3% от капитала;
- „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201851753, 265,208 акции, представляващи 2% от капитала;

Дружеството е регистрирано по закона за ДДС на 05.11.2003г.

Седалището на Дружеството се намира в гр. София, ж.к. Мултифункционален комплекс "Гаритидж парк", ул. Донка Ушлинова № 2, Офис сграда 3

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Основен предмет на дейност на Дружеството е покупка и продажба на недвижими имоти, проектиране, изграждане, отдаване под наем и управление на недвижими имоти.

Дружеството инвестира в проект по изграждане на мултифункционален офисен, жилищен и търговски комплекс с наименование “Garitage Park” в гр. София, район Витоша, Малинова долина-Околовръстен път върху собствен терен, с площ от 165 хил. кв.м.

На 12 Октомври 2016 официално стартира строителството на първия етап (Фаза 1) от проекта, включващ:

- 2 офисни сгради (Офис сграда 1 и Офис сграда 2) с обща отдаваема площ от 30 хил. кв. м., подземен паркинг с 980 паркоместа и спортен център с площ от 3 хил. кв. м.
- 16 жилищни блока и 40 редови къщи, с обща надземна площ от 23 хил. кв. м.
- Паркова среда с детски и спортни площадки;

Към 12.12.2020г. Офис сграда 1 и Офис сграда 2 са въведени в експлоатация. Издадени са разрешение за въвеждане в експлоатация и за всички жилищни единици. Сключени предварителни договори за продажби на всички 134 жилищни единици, като 120 от тях са прехвърлени на купувачи. Сключени са договори с наематели на близо 100% от офисните и търговски площи в обхвата на Фаза 1 от проекта.

СОФИЯ ПАРК АД

СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 Декември 2020г.

Паралелно с първия етап, през 2017 година започва работа и по втория етап (Фаза 2) от проекта, включващ още 2 офисни сгради (Офис сграда 3 и Офис сграда 4) с отдаваема площ от 24 хил. кв. м. всяка. Строителните дейности стартират през мес. Октомври 2017г. Завършването е планирано до края на 2021г.

Към 31.12.2020г. са въведени в експлоатация подземните части на Офис сгради 3 и 4 и надземните нива и офисни площи в Офис сграда 3. Офис сграда 4 е завършена на етап груб строеж и се извършват довършителните работи вътре в сградата. Сключени са договори с наематели за повече от половината от офисните площи в обхвата на Фаза 2 от проекта.

Разработва се архитектурен проект на следващия (трети) етап от проекта на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс „София Парк“, включващ високи офисни и жилищни сгради с обща РЗП от 110 хил. кв. м.

Резултати за текущия период

През отчетната година Дружеството е реализирало нетна загуба в размер на 9,270 хил. лв. (2018 – 972 хил. лв.).

Структура на основния капитал

Към датата на отчета капиталът на Дружеството е в размер на 132,604,160 (сто тридесет и два милиона, шестстотин и четири хиляди сто и шестдесет) лева, разпределени в 13,260,416 поименни акции с право на глас с номинална стойност 10 (десет) лева на всяка акция. Капиталът на дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски.

Информация за придобиване на собствени акции

През отчетната година и към датата на одобрение на финансовия отчет няма придобити собствени акции на Дружеството.

Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове.

Събития след датата на отчета

Няма събития, настъпили след датата на баланса, които да оказват влияние на финансовите отчети или върху бъдещата дейност на Дружеството.

Научноизследователски и развойни дейности

Дружеството не развива изследователски и развойни дейности

Научноизследователски и развойни дейности

Дружеството не развива изследователски и развойни дейности

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2020г.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2021г.

Ръководството счита, че основното направление на дейността за 2021г. е във връзка с развитие на проекта за строителство на многофункционален офисен и жилищен комплекс "Garitage Park". Планирано е въвеждане в експлоатация на Офис сграда 4 в обхвата на Фаза 2 от проекта.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И РИСКОВЕ

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

Риск от промяна във валутните курсове

Дружеството оперира в България, но има взаимоотношения и с чуждестранни доставчици. Тъй като те се осъществяват основно в Евро, Ръководството счита, че Дружеството е изложено на минимален риск от промяна във валутните курсове.

Лихвен Риск

Дружеството е получило заеми от акционерите, разделени на такива с плаваща доходност в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2% и заеми с фиксиран лихвен процент.

Кредитен Риск

Дружеството минимизира кредитните рискове, като изисква предварително плащане преди прехвърляне на недвижимия имот при продажба на обекти от жилищния комплекс.

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.

Пазарен риск

Във връзка с пандемията от Covid-19 през 2020г. и очакванията за свиване на пазара на недвижими имоти рисковете за дружеството са свързани с отдаването под наем на неотдадената част от офис сградите от Фаза 2. Към датата на изготвяне на финансовия отчет са сключени договори с наематели за повече от половината от офисните площи в обхвата на Фаза 2 от проекта. Съответно Дружеството ще има възможност да покрива плащанията по договори за банков кредит и оперативните си разходи.

**СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2020г.**

УПРАВЛЕНИЕ

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

- „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791, представлявано от управителя Атанас Гаров;
- Сергей Кушенов;
- Ерлан Сальменов

Дружеството се представлява от „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2020г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД
председател за Съвета на директорите:



СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

За годината, приключваща на 31.12.2020

	<u>Бележки</u>	2020	2019
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
АКТИВИ			
<i>Дълготрайни активи</i>			
Инвестиционни имоти	5	235,057	227,004
Дълготрайни материални активи	6	555	369
Нематериални дълготрайни активи	7	60	32
Активи по отсрочени данъци	8	1,800	776
Общо дълготрайни активи		237,472	228,181
<i>Краткотрайни активи</i>			
Материални запаси	9	153	141
Търговски вземания	10	4,312	3,091
Вземания от свързани лица	22	160	160
Други текущи активи и предплатени разходи	11	2,677	3,965
Парични средства и парични еквиваленти	12	8,466	21,224
Общо краткотрайни активи		15,768	28,581
ОБЩО АКТИВИ		253,240	256,762
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
<i>Собствен капитал</i>			
Основен капитал	13	132,604	132,604
Натрупана загуба		(13,996)	(13,024)
Загуба за текущия период		(9,270)	(972)
Общо собствен капитал		109,338	118,608
<i>Дългосрочни пасиви</i>			
Задължения към свързани лица	22	32,795	34,188
Дългосрочни задължения по банкови заеми	14	89,195	62,679
Общо дългосрочни пасиви		121,990	96,867
<i>Краткосрочни пасиви</i>			
Краткосрочни задължения по банкови заеми	14	1,801	9,485
Търговски и други задължения	15	17,599	12,279
Предоставени аванси от клиенти	16	2,512	19,523
Общо краткосрочни пасиви		21,912	41,287
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		253,240	256,762

Пояснителните бележки от страница 13 до страница 58 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър

Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвѐстмънт Мениджмънт“ ЕООД,
 председател на Съвета на директорите:
 20.05.2021г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова, Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 Към 31.12.2020

	<u>Бележки</u>	2020 хил. лв.	2019 хил. лв.
Приходи от дейността	17	58,269	50,989
Себестойност на извършените продажби	17	(46,959)	(43,248)
Административни разходи и разходи по продажби	18	(8,936)	(3,605)
Разходи за амортизация		(7,932)	(3,149)
Други разходи за дейността	19	(2,167)	(661)
Печалба (Загуба) от дейността		(7,725)	326
Финансови разходи	20	(2,569)	(1,350)
Загуба преди данъци		(10,294)	(1,024)
Приход/(Разход) за данък върху доходите	21	1,024	52
Загуба за годината		(9,270)	(972)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(9,270)	(972)

Пояснителните бележки от страница 13 до страница 58 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:
 Мирослав Надов, Финансов мениджър

Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД,
 председател на Съвета на директорите:

20.05.2021г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:


 0743 Цвета Хайтова
 Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

За годината, приключваща на 31.12.2020

	Основен капитал ХИЛ. ЛВ.	Нагрупана загуба ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
На 1 януари 2019г.	132,604	(13,024)	119,580
Нетна загуба за периода	-	(972)	(972)
На 31 декември 2019г.	132,604	(13,996)	118,608
На 1 януари 2020г.	132,604	(13,996)	118,608
Нетна загуба за периода	-	(9,270)	(9,270)
На 31 декември 2020г.	132,604	(23,266)	109,338

Пояснителните бележки от страница 13 до страница 58 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър

Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД,
 председател на Съвета на директорите:

20.05.2021г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

6/1/1
 0743 Цвета Хайтова
 Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

	<u>Бележки</u>	2020	2019
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		40,037	47,978
Плащания на доставчици		(10,079)	(3,667)
Плащания за местни данъци и такси		(1,024)	(584)
Други постъпления / плащания		1,037	2,406
Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност		29,971	46,133
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		(57,417)	(101,151)
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност		(57,417)	(101,151)
Финансова дейност			
Постъпления, свързани със заеми		41,599	74,202
Плащания, свързани със заеми		(24,944)	(14,974)
Други		(1,967)	(669)
Нетни парични потоци от финансова дейност		14,688	58,559
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства		(12,758)	3,541
Парични средства в началото на периода		21,224	17,683
Парични средства в края на периода	12	8,466	21,224

Пояснителните бележки от страница 13 до страница 58 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър

Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД,
председател на Съвета на директорите:

20.05.2021г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова

Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

1. Корпоративна информация

София Парк АД (Дружеството), ЕИК 175255708, 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 вноско-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. В следствие 80 % от акциите се придобиват от "МД ЦЕ Холдинг Лимитид", дружество регистрирано по законите на република Кипър. 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.

През юли 2011 г. Мулти Инвестмънт Пропъртис Сарл продава акциите си на другия собственик и Дружеството става Еднолично акционерно дружество. С решение на едноличния собственик от 14.07.2011 г. фирмата на Дружеството се променя от "Форум София" на „София Парк”.

На 02.06.2014 г. акциите на София Парк ЕАД са продадени на Дружеството „Идън Интернешънъл Трейдинг“ Инк, чуждестранен търговец от Панама.

На 18.06.2014 акциите на дружеството са придобити от:

- „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 202948575, 1,040,402 акции;
- „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 57,800 акции;
- „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791, 34,680 акции;
- „3 Ди Ритейл Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201851753, 23,120 акции;

На 17.10.2016г. акционерния капитал на Дружеството е увеличен на 31,118,320лв, чрез издаване на 1,955,830 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от основния акционер „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД.

На 12.05.2017г. акционерния капитал на Дружеството е увеличен с 9,779,150 лева, чрез издаване на 977,915 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от основния акционер.

На 30.05.2017г. акционерния капитал на Дружеството е увеличен с 3,704,000 лева, чрез издаване на 370,400 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 1,941 хил. лв., „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 1,058 хил. лв. и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 705 хил. лв.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

1. Корпоративна информация (продължение)

На 21.08.2017г. акционерният капитал на Дружеството е увеличен с 9,779,150 лева, чрез издаване на 977,915 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД.

На 08.11.2017г. акционерният капитал на Дружеството е увеличен с 12,985,750 лева, чрез издаване на 1,298,575 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД - 11,148,230 хил. лв. „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 829,760 хил. лв. „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 604,460 хил. лв. и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 403,300 хил. лв.

На 14.12.2017г. акционерният капитал на Дружеството е увеличен с 29,337,450 лева, чрез издаване на 2,933,745 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД.

На 18.12.2017г. акциите на „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД са придобити от „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД.

На 04.06.2018г. акционерният капитал е увеличен с 3,259,720 лева, чрез издаване на 325,972 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 1,629,860 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 977,920 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 651,940 лева.

На 18.06.2018г. акционерният капитал е увеличен с 10,865,740 лева, чрез издаване на 1,086,574 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 543,290 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 325,980 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 217,320 лева.

На 26.09.2018г. акционерният капитал е увеличен с 10,909,160 лева, чрез издаване на 1,090,916 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 565,010 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 338,990 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 226,010 лева.

На 22.10.2018г. акционерният капитал е увеличен с 10,865,720 лева, чрез издаване на 1,086,572 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 543,290 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 325,970 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 217,310 лева.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

1. Корпоративна информация (продължение)

Към 31 Декември 2020г. регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 132,604,160 лева, разпределен между акционерите както следва:

- „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД, ЕИК 202948438, 11,934,375 акции , представляващи 90% от капитала на дружеството;
- „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 663,021 акции , представляващи 5% от капитала;
- „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791, 397,812 акции, представляващи 3% от капитала;
- „З Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201851753, 265,208 акции, представляващи 2% от капитала;

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

- „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791, представлявано от управителя Атанас Гаров;
- Сергей Кушенов;
- Ерлан Сальменов
-

Дружеството се представлява от „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791.

Основен предмет на дейност на Дружеството е покупка и продажба на недвижими имоти, проектиране, изграждане, отдаване под наем и управление на недвижими имоти.

Дружеството инвестира в проект по изграждане на мултифункционален офисен, жилищен и търговски комплекс с наименование “Garitage Park” в гр. София, район Витоша, Малинова долина-Околовръстен път върху собствен терен, с площ от 165 хил. кв.м.

На 12 Октомври 2016 официално стартира строителството на първия етап (Фаза 1) от проекта, включващ:

- 2 офисни сгради (Офис сграда 1 и Офис сграда 2) с обща отдаваема площ от 30 хил. кв. м., подземен паркинг с 980 паркоместа и спортен център с площ от 3 хил. кв. м.
- 16 жилищни блока и 40 редови къщи, с обща надземна площ от 23 хил. кв. м.
- Паркова среда с детски и спортни площадки;

Към 12.12.2020г. Офис сграда 1 и Офис сграда 2 са въведени в експлоатация. Издадени са разрешения за въвеждане в експлоатация и за всички жилищни единици. Сключени са предварителни договори за продажби на всички 134 жилищни единици, като 120 от тях са прехвърлени на купувачи. Сключени са договори с наематели на близо 100% от офисните и търговски площи в обхвата на Фаза 1 от проекта.

Паралелно с първия етап, през 2017 година започва работа и по втория етап (Фаза 2) от проекта, включващ още 2 офисни сгради (Офис сграда 3 и Офис сграда 4) с отдаваема площ от 24 хил. кв. м. всяка. Строителните дейности стартират през мес. Октомври 2017г. Завършването е планирано до края на 2021г.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

Корпоративна информация (продължение)

Към 31.12.2020г. са въведени в експлоатация подземните части на Офис сгради 3 и 4 и надземните нива и офисни площи в Офис сграда 3. Офис сграда 4 е завършена на етап груб строеж и се извършват довършителните работи вътре в сградата. Сключени са договори с наематели за поерче от половината от офисните площи в обхвата на Фаза 2 от проекта.

Разработва се архитектурен проект на следващия (трети) етап от проекта на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс „София Парк“, включващ високи офисни и жилищни сгради с обща РЗП от 110 хил. кв. м.

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на дълговите и капиталови финансови активи, които са оценени по справедлива стойност.

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“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Действащо предприятие

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2020 г., въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват икономически растеж, доверие на купувачите, цени на конкурентите, както и цени и наличие на суровини, подизпълнители и доставчици. COVID-19 пандемията увеличи присъщата несигурност на оценката на Дружеството на тези фактори.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

Дружеството е изготвило финансови прогнози за дванадесетте месеца от датата на одобрение на настоящия финансов отчет, вземайки предвид прогнозната оценка на продължаващите ефекти на COVID-19 пандемията върху бизнеса. Ръководството е достигнало до заключението, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози, в това число и прогнозният сценарий за спад, както и следните:

- Дружеството продължава да получава постоянна подкрепа от своите акционери които имат намерение, ако е необходимо, да предоставят достатъчно средства на Дружеството, за да му позволят да продължи дейността си през поне следващия дванадесетмесечен период;
- Дружеството продължава да получава постоянната подкрепа на своите банки и да обслужва редовно своите задължения към 31 декември 2020 г.
- Дружеството е в изпълнение на своите финансови ангажменти към 31 декември 2020 г.
- Дружеството е въвел мерки за заздравяване на своята ликвидност и запазване на паричните средства във връзка с COVID-19 пандемията.

-

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход.

Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

б) Приходи от договори с клиенти

Дейността на Дружеството е свързана с покупко-продажба на недвижими имоти, проектиране, изграждане, отдаване под наем и управление на недвижими имоти. Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите бъде прехвърлен към клиента, срещу сума, която отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Като цяло Дружеството е достигнало до заключение, че то е принципал в договореностите си за приходи, тъй като обикновено Дружеството контролира стоките или услугите преди да ги прехвърли към клиента.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)
б) Приходи от договори с клиенти (продължение)

Оповестявания за съществените счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, свързани с приходите от договори с клиенти, са предоставени в Пояснителна Бележка 3.

Продажба на инвестиционни имоти/стоки/оборудване

Приходите от продажба на инвестиционни имоти/ стоки/ оборудване се признават в определен момент във времето, когато контролът върху актива бъде прехвърлен към клиента, което обикновено е при доставката на инвестиционните имоти / стоките / оборудването.

Дружеството преценява дали в договора са налице други ангажименти, които представляват отделни задължения за изпълнение, към които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката (например, гаранции). При определянето на цената на сделката за продажба инвестиционни имоти / стоки/ оборудване Дружеството преценява ефектите от променливото възнаграждение, съществуването на съществени компоненти на финансиране и възнаграждение, дължимо към клиента (ако има такова).

(i) Променливо възнаграждение

Ако възнаграждението по даден договор включва променлива сума, Дружеството определя размера на възнаграждението, на което има право в замяна на прехвърлянето на стоките към клиента. Приблизителна оценка на размера на променливото възнаграждение се прави на датата на влизане в сила на договора и той се ограничава, докато не стане много вероятно, че когато впоследствие бъде разрешена несигурността, свързана с променливото възнаграждение, няма да възникне съществен обрат (реинтегриране/сторниране) на признатите приходи.

(ii) Съществен компонент на финансиране

Обичайно Дружеството получава краткосрочни аванси от клиентите си. Прилагайки практическото облекчение в МСФО 15, то не коригира обещания размер на възнаграждението за отразяване на ефектите на съществен компонент на финансиране, ако на датата на влизане в сила на договора очаква, че периодът между прехвърлянето на обещаните стоки или услуги към клиента и очакваното от клиента плащане за тези стоки или услуги ще бъде една година или по-малко.

(iii) Задължения по гаранции

Обичайна практика на Дружеството е да предоставя гаранции за отстраняването на дефекти, които са съществували към момента на продажбата, както това се изисква по закон. Тези гаранции, предоставящи увереност, се отчитат счетоводно в съответствие с МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи. Моля, вижте счетоводната политика за провизиите за гаранции в раздел Провизии.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

б) Приходи от договори с клиенти (продължение)

Предоставяне на услуги

Дружеството предоставя услуги, които се продават отделно. Дружеството отчита услугите като признава приходите от тях в течение на времето, в което клиентът получава и консумира ползите, предоставяни от Дружеството. Дружеството използва метода на вложените ресурси на база използвани ресурси/ работни часове/ направени разходи спрямо общия размер на очакваните вложени ресурси за удовлетворяване на задължението за изпълнение, за да оцени напредъка за пълното изпълнение на услугата.

Салда по договори

Активи по договори с клиенти

Активът по договора е правото да се получи възнаграждение в замяна на имотите, стоките или услугите, които са прехвърлени на клиента.

Ако чрез прехвърлянето на имотите, стоките или услугите към клиента Дружеството изпълни задължението си преди клиентът да заплати съответното възнаграждение или преди плащането да е станало дължимо, актив по договор се признава за заработеното възнаграждение, което е под условие.

Търговски вземания

Вземането представлява правото на Дружеството да получи възнаграждение в определен размер, което е безусловно (т.е. преди плащането на възнаграждението да стане дължимо е необходимо единствено да изтече определен период от време). Моля, вижте счетоводните политики за финансовите активи, изложени в раздел д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване.

Пасиви по договори с клиенти

Пасивът по договора е задължението за прехвърлянето на имотите, стоките или услугите към клиента, за което Дружеството е получило възнаграждение (или възнаграждението е дължимо) от клиента. Ако клиентът заплати възнаграждението преди Дружеството да прехвърли имотите, стоките или услугите към него, когато бъде извършено плащането или когато плащането стане дължимо (което възникне по-рано), се признава пасив по договор. Пасивите по договори с клиенти се признават като приход, когато Дружеството изпълни задълженията си по договора.

Разходи за сключване на договор

Дружеството плаща комисионни за продажби на инвестиционни имоти. Дружеството е избрало да прилага опцията за практическата целесъобразна мярка за разходите за сключване на договор, която му позволява да отчете комисионните за продажби като разход незабавно, тъй като срокът за амортизация на актива, който Дружеството би използвало в противен случай, е една година или по-малко.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

в) 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 отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно. Текущите данъци се признават директно от собствения капитал (а не в отчета за доходите), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал.

Отсрочен данък върху доходите

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

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

- Освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- За облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която Дружеството е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби:

- Освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- За намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да реализира печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика. Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка отчетна дата и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

в) Данъци (продължение)

Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степенята, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчни ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към отчетната дата.

Отсрочени данъци, свързани със статии, признати извън печалбата или загубата, се признават извън печалбата или загубата. Отсрочените данъци се признават в зависимост от свързаната с тях сделка или в другите всеобхватни доходи, или директно в собствения капитал.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

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 уместно; 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 отчета за финансовото състояние.

г) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

- **Финансови активи**

Първоначално признаване и оценяване

При първоначалното им признаване финансовите активи се класифицират като такива, които впоследствие се оценяват по амортизирана цена на придобиване, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход (ДВД) и като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Класификацията на финансовите активи при първоначалното им придобиване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив и бизнес модела на Дружеството за тяхното управление.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

- **Финансови активи (продължение)**

Първоначално признаване и оценяване (продължение)

С изключение на търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, или за които Дружеството е приложило практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по справедлива стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката. Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране, и за които Дружеството е приложила практически целесъобразна мярка, се оценяват по цената на сделката, определена съгласно МСФО 15. Моля, вижте счетоводната политика в раздел б) Приходи от договори с клиенти.

За да бъде класифициран и оценяват по амортизирана стойност или по справедлива стойност в ДВД, дълговият финансов актив трябва да поражда парични потоци, които представляват "само плащания по главницата и лихвата" (СПГЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СПГЛ тест“ и се извършва на нивото на съответния инструмент.

Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се позовава на начина, по който то управлява финансовите си активи с цел генериране на парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще възникнат в резултат на събирането на договорни парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.

Покупките или продажбите на финансови активи, чиито условия изискват доставка на активите в рамките на даден период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход с "рециклиране" на кумулативните печалби или загуби (дългови инструменти)
- Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход без "рециклиране" на кумулативните печалби и загуби при тяхното отписване (капиталови инструменти)
- Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, ако са удовлетворени и двете условия, изложени по-долу:

- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него; и
- Условието на договора за финансов актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват при прилагане на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП) и са предмет на обезценка. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството включват търговски вземания, заеми към свързани лица.

Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход (дългови инструменти)

Дружеството оценява дълговите си инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако са удовлетворени и двете условия, посочени по-долу:

- Финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел с цел както неговото притежание с оглед събиране на договорните парични потоци, така и продажбата му; и
- На посочените дати договорните условия на финансовия актив поражда парични потоци, които представляват единствено плащания по главницата и лихвата върху неиздължената сума на главницата

По отношение на дълговите инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, приходите от лихви, валутната преоценка и загубите от обезценка или тяхното възстановяване се признават в печалбата или загубата и се изчисляват по същия начин както тези за финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност. Останалите промени в справедливата стойност се признават в друг всеобхватен доход. При отписване кумулативната промяна в справедливата стойност, призната в друг всеобхватен доход, се отнася в печалбата или загубата.

Дълговите инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход на Дружеството включват инвестиции в котиран дългови инструменти.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

• Финансови активи (продължение)

Финансови активи, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход (капиталови инструменти)

При първоначалното им признаване Дружеството може да избере да класифицира неотменимо като капиталови инструменти, определени по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, когато те отговарят на изискванията за собствен капитал съгласно МСС 32 Финансови инструменти: представяне и когато не се държат с цел търгуване. Класификацията се определя на база индивидуален инструмент.

Печалбите и загубите от тези финансови активи никога не се "рециклират" в печалбата или загубата. Дивидентите се признават като други приходи в отчета за доходите, когато правото върху плащането бъде установено, с изключение на случаите, когато Дружеството извлича ползи от тези постъпления като възстановяване на част от цената на придобиване на финансовия актив, в който случай печалбите се отчитат в друг всеобхватен доход. Капиталовите инструменти, определени като такива по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, не са обект на тест за обезценка.

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата включват финансови активи, държани за търговия и финансови активи, определени при първоначалното им признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или финансови активи, които задължително се изисква да бъдат оценявани по справедлива стойност. Финансовите активи се класифицират като държани за търговия, ако са придобити с цел продажба или повторно придобиване в кратък срок. Деривативите, включително отделените внедрени деривативи, също се класифицират като държани за търговия, освен ако не са определени като ефективни хеджингови инструменти. Финансови активи с парични потоци, които не представляват единствено плащания по главницата и лихвата, се класифицират и оценяват по справедлива стойност в печалбата или загубата, независимо от бизнес модела. Независимо от критериите за дълговите инструменти, които следва да бъдат класифицирани по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, както е описано по-горе, дълговите инструменти могат да бъдат определени като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата при първоначалното им признаване, ако така се елиминира или се намалява съществено счетоводното несъответствие.

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата се отнасят в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, като нетните промени в справедливата стойност се признават в отчета за доходите.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

• Финансови активи (продължение)

Отписване

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва (т.е. се премахва от отчета за финансовото състояние на Дружеството), главно когато:

- правата за получаване на паричните потоци от актива са изтекли; или
- правата за получаване на парични потоци от актива са прехвърлени или Дружеството е поело задължението да плати напълно получените парични потоци, без съществена забава, към трета страна чрез споразумение за прехвърляне; при което или (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило правата си за получаване на парични потоци от актива или е встъпило в споразумение за прехвърляне, то прави оценка на това дали и до каква степен е запазило рисковете и ползите от собствеността. Когато то нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, нито е прехвърлило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления актив, до степента на продължаващото си участие в него. В този случай Дружеството признава и свързаното задължение. Прехвърленият актив и свързаното задължение се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Дружеството е запазило.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция върху прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната сума на възнаграждението, което може да се изиска Дружеството да изплати.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава провизия за очаквани кредитни загуби (ОКЗ) за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. ОКЗ се базират на разликата между договорните парични потоци, дължими съгласно условията на договора, и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с доближение до първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажбата на държаното обезпечение или други кредитни подобрения, които представляват неразделна част от условията на договора.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

- **Финансови активи (продължение)**

ОКЗ се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които не е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, ОКЗ се провизират за кредитни загуби, които възникват в резултат на събития по неизпълнение, които са възможни през следващите 12 месеца (12-месечни ОКЗ). За кредитни експозиции, за които е налице значително повишение на кредитния риск от първоначалното признаване, провизия за загуба се изисква по отношение на кредитните загуби, очаквани през оставащия срок на експозицията, независимо от момента на възникване на неизпълнението (ОКЗ за целия срок на инструмента).

По отношение на търговските вземания и активите по договори с клиенти Дружеството прилага опростен подход за изчисление на ОКЗ. Следователно то не проследява промените в кредитния риск, а вместо това признава провизия за загуба въз основа на ОКЗ за целия срок на инструмента към всяка отчетна дата. Дружеството е създадо матрица за провизиране, която се базира на историческия опит по отношение на кредитните загуби, коригирана с прогнозни фактори, специфични за длъжниците и за икономическата среда.

За дългови инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход Дружеството прилага обезценка на база на нисък кредитен риск.

Към всяка отчетна дата то определя дали дълговият инструмент се преценява като такъв с нисък кредитен риск, като използва цялата разумна и аргументирана информация, която е достъпна без извършване на излишни разходи или усилия. При тази оценка Дружеството преразглежда вътрешния кредитен рейтинг на дълговия инструмент. В допълнение Дружеството преценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск, когато плащанията по договора са в просрочие над 30 дни.

Дружеството счита даден финансов инструмент за такъв в неизпълнение, когато договорните плащания са в просрочие в продължение на 90 дни. В определени случаи обаче то може да разглежда даден финансов актив като такъв в неизпълнение, когато вътрешна или външна информация предоставя индикация, че е малко вероятно Дружеството да получи пълния размер на неиздължените суми по договора, преди да се вземат под внимание каквито и да било кредитни подобрения, държани от него. Финансови активи се отписват, когато не съществува разумно очакване за събиране на паричните потоци по договора.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

• **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

При първоначално признаване финансовите пасиви се класифицират като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства или като задължения, както е уместно.

Първоначално всички финансови пасиви се признават по справедлива стойност, а в случая на заеми и привлечени средства и задължения, нетно от пряко свързаните разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения, заеми и привлечени средства, включително и банкови овърдрафти.

Последващо оценяване

Оценяването на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация както е описано по-долу:

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансовите пасиви по справедлива стойност в печалбата или загубата включват финансови пасиви, държани за търговия, и финансови пасиви, определени при първоначалното признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви се класифицират като държани за търговия, ако са придобити с цел повторна покупка в близко бъдеще. Печалбите или загубите по пасиви, държани за търговия, се признават в отчета за доходите.

Финансови пасиви, определени при първоначално признаване като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата, се определят като такива към датата на първоначално признаване, само ако са изпълнени критериите на МСФО 9. Дружеството не е определило никакви финансови пасиви като такива по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, чрез метода на ЕЛП. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация на база ЕЛП.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание каквито и да било дисконти или премии при придобиването, както и такси или разходи, които представляват неразделна част от ЕЛП. Амортизацията чрез ЕЛП се включва като финансов разход в отчета за доходите.

Тази категория се отнася главно за лихвоносни заеми и привлечени средства.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

д) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване (продължение)

• Финансови пасиви (продължение)

Отписване

Финансов пасив се отписва, когато задължението бъде погасено, или прекратено, или изтече. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитодател при съвършено различни условия, или условията на съществуващ пасив бъдат съществено променени, тази размяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов. Разликата в съответните балансови суми се признава в отчета за доходите.

е) Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и Дружеството има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

ж) Оценяване на справедлива стойност

Дружеството оценява своите финансови инструменти като нефинансови активи като инвестиционни имоти по справедлива стойност към отчетната дата.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

ж) Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котираны (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти, така и на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на активи, държани за продажба/разпределение към собствениците.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като имоти се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

ж) Оценяване на справедлива стойност (продължение)

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

з) Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

и) Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на 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 актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Амортизациите се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите, които са определени както следва:

Сгради	25 години
Машини, съоръжения и оборудване	4 години
Транспортни средства	5 години
Стопански инвентар	6 години

Имот, машина и 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 в бъдещи периоди.

к) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката, намалена с натрупаните амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

к) Инвестиционни имоти (продължение)

Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за доходите в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Дружеството прехвърля имот от инвестиционен имот в материален запас (имоти за търгуване) само, когато има промяна в използването, доказана чрез започване на разработване с цел продажба. Когато инвестиционен имот се прехвърля към материален запас, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата справедлива стойност към датата на промяната в използването му. При прехвърляне от материални запаси към инвестиционни имоти, разликата между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова стойност се признава в отчета за доходите. Когато Дружеството започва наново да разработва съществуващ инвестиционен имот с цел продължителното му бъдещо използване като такъв, то имотът остава класифициран като инвестиционен по време на разработването. Когато Дружеството вземе решение за продажба на инвестиционен имот без да го разработва и критериите за класификация като имот, държан за продажба са изпълнени, имотът се класифицира като държан за продажба и се оценява по справедлива стойност.

л) Лизинг

На датата на влизане на договора в сила Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

Дружеството като лизингополучател

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

Активи с право на ползване

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба). Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

л) Лизинг (продължение)

Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга. Активите с право на ползване се амортизират на линейна база за срока на лизинговия договор.

Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към Дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

Активите с право на ползване са предмет и на обезценка. Счетоводната политика за обезценка е оповестена в раздел (п) Обезценка на нефинансови активи.

Дружеството като лизингодател

Лизингови договори, при които дружеството не прехвърля в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, се класифицират като оперативни лизинги. Възникващите приходи от наеми се отчитат на линейна база за срока на лизинговия договор и се включват в приходите в отчета за всеобхватния доход поради оперативния си характер. Първоначалните преки разходи, във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на лизинговия актив и се признават за срока на лизинга на същата база както приходите от наеми. Условните наеми се признават като приход в периода, в който бъдат заработени.

м) Разходи по 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.

н) Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити отделно, 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, както следва:

Лицензи

2 години

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

н) Нематериални активи (продължение)

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. Амортизационният период и методът за амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот се преглеждат най-малко в края на всяка финансова година. 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 третираят като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив, представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива, се включват в отчета за доходите, когато активът бъде отписан.

о) Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност. Разходите, направени във връзка с доставянето на материалните запаси до тяхното настоящо местоположение и състояние, се отчитат както следва:

Материали	– доставна стойност, определена на база на метода „средно-претеглена стойност“;
Готова продукция и незавършено производство	– стойността на употребените преки материали, труд общи производствени разходи, разпределени на база на нормален производствен капацитет, без да се включват разходите по заеми.

Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи за завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

п) Обезценка на нефинансови активи

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 (ОГПП) 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 или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

п) Обезценка на нефинансови активи (продължение)

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 определянето на база на скорошни пазарни сделки, ако има такива. Ако такива сделки не могат да бъдат идентифицирани, се прилага 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.

Изчисленията за обезценка се базират на подробни бюджети и прогнозни калкулации, които са изготвени поотделно за всеки ОГПП, към който са разпределени индивидуални активи. Тези бюджети и прогнозни калкулации обикновено покриват период от пет години. При по-дълги периоди се изчислява индекс за дългосрочен растеж и той се прилага след петата година към бъдещите 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.

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 актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за доходите.

р) Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

с) Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато 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 времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

2.3. Промени в счетоводните политики и изменения в МСФО

Нови и изменени стандарти и разяснения

Дружеството не е приложило по-рано който и да било стандарт, разяснение или изменение, което е публикувано, но все още не е влязло в сила.

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват минималните изисквания за бизнес и ограничават дефиницията за бизнес. Измененията също така премахват преценката, дали пазарните участници са в състояние да променят липсващи елементи, предоставят насоки, подпомагащи дружествата в преценката, дали придобитият процес е съществен и въвеждат незадължителен тест за концентрация на справедлива стойност. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти - МСФО 7, МСФО 9 and МСС 39 (Изменения)

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. и трябва да се прилагат ретроспективно. Позволява се и по-ранното им прилагане. Публикуваните изменения, адресират проблеми, възникващи докато трае замяната на съществуващите лихвени показатели с алтернативни лихвени показатели. Адресират се ефектите върху специфични случаи на отчитане на хеджиране по МСФО 9 *Финансови инструменти* и МСС 39 *Финансови инструменти: Признание и оценяване*, в които се налага ориентиран към бъдещето анализ.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.3. Промени в счетоводните политики и изменения в МСФО (продължение)

Измененията предвиждат временни облекчения, приложими към изискванията при хеджиране, в случаите в които спазването на тези изисквания е пряко повлияно от реформата на референтните показатели. Промените позволяват отчитането на хеджирането да продължи в периода на несигурност до замяната на съществуващите референтни лихвени показатели с алтернативни безрискови лихвени показатели. Направени са изменения и в МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестяване*, съгласно които се изисква представянето на допълнителна информация за несигурността при хеджиране в резултат на реформата. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Изменения в МСС 1 Представяне на Финансови Отчети и МСС 8 Счетоводна Политика, Промени в Счетоводните Приблизителни Оценки и Грешки: Дефиниция за същественост

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват дефиницията за същественост и как трябва да бъде прилагана тя, като предоставят практически насоки, които до сега са били включени в други МСФО. Измененията също така поясняват, че съществеността зависи от естеството и значимостта на информацията. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Концептуална рамка за финансово отчитане

БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2018 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансово отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Основните промени, въведени в ревизираната Концептуална рамка за финансово отчитане, са свързани с концепцията за оценка, включително факторите, които следва да се вземат предвид при избора на база за оценка, и концепцията за представяне и оповестяване, включително и кои доходи и разходи се класифицират в друг всеобхватен доход. Концептуалната рамка също така предоставя актуализирани определения за актив и пасив и критерии за тяхното признаване във финансовите отчети. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 16 Отстъпки по наем в контекста на Covid-19 (Изменения)

На 28 май 2020 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде Отстъпки по наем в контекста на Covid-19 – изменение на МСФО 16 Лизинги. Измененията осигуряват облекчение за лизингополучателите от прилагането на изискванията МСФО 16 във връзка с модификации по лизингови договори за отстъпки възникнали като директен резултат от пандемията от COVID-19. Като практически целесъобразната мярка, лизингополучателят може да избере да не преценява дали отстъпките по наеми в резултат на пандемията COVID-19, е модификация на лизинга.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

2.3. Промени в счетоводните политики и изменения в МСФО (продължение)

Лизингополучателят, който е избрал практически целесъобразната мярка осчетоводява всяка промяна в лизинговите плащания, възникнала в резултат на отстъпките по наеми заради пандемията от COVID-19 по същия начин, както би отчел промяната съгласно МСФО 16, ако промяната не е модификация на лизинга. Изменението се прилага за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 юни 2020 г. По-ранно прилагане е разрешено. Лизингополучателите прилагат практически целесъобразната мярка ретроспективно, като признават натрупания ефект от първоначалното прилагане на изменението като корекция в началното салдо на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, според случая), в началото на годишния отчетен период, в който лизингополучателят за първи път прилага изменението. През отчетния период, в който лизингополучателят прилага за първи път изменението, не се изисква от лизингополучателя да оповести размера на корекцията за всеки засегнат ред във финансовия отчет и печалбите на акция според изискванията на параграф 28 (ф) от МСС 8. Възприемането на изменението не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

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 отчетната дата, 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.

Преценки

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

Класификация на имотите

Дружеството преценява дали имотите да се класифицират като инвестиционни имоти или като имоти-материални запаси:

-инвестиционните имоти включват такива, които в значителна степен не се заемат с цел ползване или реализиране на дейността на Дружеството, нито се държат за продажба в обичайния ход на дейността. Те се държат основно с цел увеличаване стойността на капитала или се класифицират като такива, когато бъдещето им ползване е неопределено;

-имот се класифицира като материален запас, когато се държи с цел продажба в обичайния ход на дейността.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на отчета за финансовото състояние, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти и предоставени аванси. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на отчета за финансовото състояние.

Оценки на имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се оповестява във финансовия отчет. Определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти изисква използването на приблизителни оценки като потоци от бъдещи приходи, разходи, свързани с изграждането на проекта, норма на дисконтиране и други. Тези приблизителни оценки се базират на условията на българския пазар към датата на отчета за финансовото състояние.

Продължаващата променливост и непостоянство на световната финансова система се отразява в несигурността на пазарите на търговски недвижими имоти в света. Значителното и намаление в обема на сделките продължи и тази година. При тези обстоятелства в приблизителната оценка на пазарните стойности на инвестиционните имоти съществува по-голяма несигурност, отколкото съществуващата в условията на по-активен пазар.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

Публикуваните нови и изменени стандарти и разясненията към тях, които все още не са в сила, до датата на издаване на финансовия отчет на Дружеството, са оповестени по-долу. Дружеството възнамерява да приложи тези нови и изменени стандарти и разяснения, при условие че са приложими, когато влязат в сила.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

МСФО 17 *Застрахователни договори*

През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 *Застрахователни договори* (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. След влизането му в сила, МСФО 17 ще замени МСФО 4 *Застрахователни договори* (МСФО 4), който беше публикуван през 2005 г. МСФО 17 се прилага към всички видове застрахователни договори (т.е. животозастраховане, общо застраховане, пряко застраховане и презастраховане), независимо от вида на дружествата, които ги издават, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти с допълнителен, негарантиран доход (участие по преценка).

Ще се прилагат малко на брой изключения от обхвата. Общата цел на МСФО 17 е да осигури счетоводен модел за застрахователните договори, който е по-полезен и последователен за застрахователите. За разлика от изискванията в МСФО 4, които до голяма степен се базират на заварените, предишни, местни счетоводни политики, МСФО 17 осигурява изчерпателен модел за застрахователните договори, който обхваща всички съответни счетоводни аспекти. В ядрото на МСФО 17 стои общият модел, допълнен от:

- Конкретно адаптиране за договори с характеристики за пряко участие (подход на променливото възнаграждение)
- Опростен подход (подход за разпределение на премията) основно за краткосрочни договори.

МСФО 17 влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., като се изисква сравнителна информация. По-ранното прилагане е допустимо, при условие че предприятието прилага също МСФО 9 и МСФО 15 на или преди датата, в която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Възприемането на стандарта не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 17: *Застрахователни договори (Изменения)*, МСФО 4: *Застрахователни договори (Изменения)*

Измененията в МСФО 17 влизат в сила със задна дата за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023, с разрешено по-ранно прилагане. Измененията имат за цел да помогнат на Дружествата да прилагат стандарта. По-конкретно, измененията са предназначени за намаляване на разходите чрез опростяване на някои изисквания в стандарта, улесняване обяснението на финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството и улесняване на прехода чрез отлагане на датата на влизане на сила на Стандарта до 2023 г. и чрез предоставяне на допълнително улеснение за намаляване на усилията, необходими при прилагането на МСФО 17 за първи път.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

Измененията в МСФО 4 променят фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 *Застрахователни Договори* от прилагането на МСФО 9 *Финансови Инструменти*, така че Дружествата ще трябва да прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Възприемането на измененията не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Изменения в МСС 1: *Класификация на пасивите като текущи или нетекущи*

През януари 2020 г. СМСС публикува изменения в параграфи 69 до 76 на МСС 1, чрез които се упоменават конкретно изискванията за класифициране на пасивите като текущи или нетекущи. Измененията поясняват:

- Какво се има предвид под право за разсрочване на уреждането
- Че трябва да съществува право за разсрочване в края на отчетния период
- Че класификацията не се засяга от вероятността предприятието да упражни правото си за разсрочване
- Че единствено, ако внедрен дериватив в конвертируем пасив сам по себе си е капиталов инструмент, условията на пасива няма да се отразят на неговата класификация

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. и трябва да бъдат приложени ретроспективно. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Препратка към Концептуалната рамка – *Изменения в МСФО 3*

През май 2020 г. СМСС публикува Изменения в МСФО 3 *Бизнес комбинации* – *Препратка към Концептуалната рамка*. Измененията са предвидени да заменят препратката към *Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети*, публикувана през 1989 г., с препратка към *Концептуалната рамка за финансово отчитане*, публикувана през март 2018 г. без съществени промени в изискванията.

Съветът добави също и изключение от принципа на признаване в МСФО 3 за избягване на потенциални печалби или загуби от "ден 2", възникващи по пасиви и условни задължения, които биха попаднали в обхвата на МСС 37 или КРМСФО 21 Налози, ако бъдат понесени отделно. В същото време Съветът реши да поясни съществуващите насоки в МСФО 3 за условните активи, които няма да бъдат засегнати от заместването на препратката към *Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети*.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и са приложими за бъдещи периоди. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 - МСФО 7, МСФО 9 and МСС 39 (Изменения)

През август 2020, СМСС публикува Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 - МСФО 7, МСФО 9 and МСС 39, приключвайки своята работа в отговор на реформата за IBOR. Измененията предоставят временни облекчения, които се отнасят до ефектите от финансовата отчетност, когато междубанковият лихвен процент (IBOR) се заменя с алтернативен почти без рисков лихвен процент (RFR). По конкретно, измененията предвиждат практически насоки, когато се отчитат промените в основата за определяне на договорните парични потоци по финансовите активи и пасиви, да се изисква коригиране на ефективния лихвен процент, еквивалентен на движение на пазарен лихвен процент. Също така, измененията въвеждат улеснение за прекратяване на хедж взаимоотношенията, включително временно освобождаване от необходимостта да се спазват изискването за отделно идентифициране, когато RFR инструмента е определен като хеджиране на рисков инструмент. Освен това, измененията в МСФО 4 са предназначени да позволят на застрахователите, които все още прилагат МСС 39, да получат същите облекчения като тези, предвидени в измененията, направени в МСФО 9.

Има и изменения на МСФО 7 *Финансови Инструменти: Оповестявания*, за да се даде възможност на потребителите на финансови отчети да разберат ефекта от реформата на референтните лихвени проценти върху финансовите инструменти и стратегията за управление на риска на Дружеството. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. с разрешено по-ранно прилагане. Докато прилагането е със задна дата, Дружеството не е длъжно да преизчислява предишни периоди. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Имоти, машини и съоръжения: постъпления преди предвидената употреба – Изменения в МСС 16

През май 2020 г. СМСС публикува Имоти, машини и съоръжения – постъпления преди предвидената употреба, като се забранява на предприятията да приспадат от цената на придобиване на имот, машина и съоръжение, каквито и да било постъпления от продажбата на артикули, произведени докато този актив бива привеждан до мястото и състоянието, необходими за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива артикули и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и трябва да бъдат прилагани в бъдещи периоди за имоти, машини и съоръжения, които са на разположение за употреба на или след началото на най-ранния представен период, през който предприятието прилага за първи път това изменение. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Обременителни договори – разходи за изпълнение на договор – *Изменения в МСС 37*

През май 2020 г. СМСС публикува изменения в МСС 37, упоменаващи кои разходи Дружеството трябва да включи при оценката за това дали даден договор е обременителен или губещ. Измененията прилагат "подхода на пряко свързаните разходи". Разходи, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги, включват както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с активите по договора. Общите и административните разходи не са свързани пряко с даден договор и се изключват, освен ако те изрично не подлежат на фактуриране към контрагента по договора.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – Дъщерно дружество в качеството на предприятие, прилагащо МСФО за първи път

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 1 *Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане*. Изменението позволява на дъщерно предприятие, което избере да приложи параграф Г16(а) на МСФО 1 за оценяване на кумулативните разлики от превръщане на чуждестранна валута, да използва сумите, отчетени от компанията-майка, на база датата на прехода към МСФО на компанията-майка. Това изменение се прилага също и по отношение на асоциирани предприятия или съвместни предприятия, които избера да приложат параграф Г16(а) на МСФО 1. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Възприемането на измененията не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г.

4. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано (продължение)

МСФО 9 *Финансови инструменти* – Възнаграждения в теста на "10-те процента" за отписване на финансови пасиви

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 9. Изменението изяснява възнагражденията, които предприятието включва, когато оценява дали условията на нов или модифициран финансов пасив са съществено различни от условията на първоначалния финансов пасив. Тези възнаграждения включват само платените или получените между кредитополучателя и кредитодателя, включително възнагражденията, платени или получени или от кредитополучателя, или от кредитодателя от името на другия. Предприятието прилага изменението за финансови пасиви, които са модифицирани или заменени на или след началото на годишния отчетен период, през който предприятието прилага изменението за първи път. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. като по-ранно приложение е позволено.

Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСС 41 *Земеделие* – Данъчно облагане при оценяване по справедлива стойност

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСС 41 *Земеделие*. Изменението премахва изискването в параграф 22 на МСС 41, съгласно което предприятията трябва да изключват паричните потоци, свързани с данъчно облагане, когато оценяват справедливата стойност на активите в обхвата на МСС 41. Предприятието прилага изменението за бъдещи периоди по отношение на оценки по справедлива стойност, на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Възприемането на измененията не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г

5. Инвестиционни имоти	Инвестиционни имоти хил.лв
<i>Отчетна стойност</i>	
Салдо към 1 януари 2019г.	163,207
Капитализирани разходи и предоставени аванси, проект "Garitage Park"	108,266
Извършени довършителни работи на наематели	(16,665)
Продажба на жилищни имоти	(25,450)
Идеални части от поземлени имоти, свързани с продадени жилища	(1,010)
Продажба на други поземлени имоти	(121)
Поземлени имоти, прехвърлени на Столична община	(495)
Капитализирани разходи за лихви и такси по кредити	2,366
Салдо към 31 декември 2019г.	230,098
Салдо към 1 януари 2020г.	230,098
Капитализирани разходи и предоставени аванси, проект "Garitage Park"	60,074
Извършени довършителни работи на наематели	(14,459)
Продажба на жилищни имоти	(24,947)
Идеални части от поземлени имоти, свързани с продадени жилища	(942)
Продажба на активи за присъединяване към електропреносната мрежа	(5,008)
Преместване на магистрален електропровод	(1,780)
Капитализирани разходи за лихви и такси по кредити	2,900
Салдо към 31 декември 2020г.	245,936
<i>Амортизация</i>	
Салдо към 1 януари 2019г.	-
Начислена амортизация през годината	3,094
Начислена амортизация към 31 декември 2019г.	3,094
Балансова стойност към 31 декември 2019г.	227,004
Салдо към 1 януари 2020г.	3,094
Начислена амортизация през годината	7,785
Начислена амортизация към 31 декември 2020г.	10,879
Балансова стойност към 31 декември 2020г.	235,057

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г

5. Инвестиционни имоти (продължение)

Инвестиционните имоти към 01.01.2019г. включват земя в София, район Витоша, Малинова долина – Околовръстен път, с обща площ от 160 хил. кв. м. и капитализирани разходи и платени аванси на изпълнители по договори свързани с изграждане на комплекса.

През 2019 година са въведени в експлоатация Офис сгради 1 и 2 и основната част от жилищните сгради в обхвата на Фаза 1 от строителството на комплекс Гаритидж Парк. Продадени са 64 от общо 134 жилищни единици в жилищната част от комплекса, заедно с прилежащата им земя.

През 2020 година е въведена в експлоатация Офис сграда 3 от комплекса. Продадени са още 56 жилищни единици. Офис сграда 4 е завършена на етап груб строеж. Продадени са активи за присъединяване към електропреносната мрежа.

	Земи	Сгради	Съоръжения	Активи в процес на изграждане	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Брутна Балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2020г.	7,470	79,151	8,801	134,676	230,098
Новопридобити активи, въведени в експлоатация	-	55,893	9,932	(1,909)	63,916
Продадени активи	(942)	-	-	(47,136)	(48,078)
Салдо към 31 декември 2020г.	6,528	135,044	18,733	85,631	245,936
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2020г.	-	(1,955)	(1,139)	-	(3,094)
Начислена през годината	-	(4,625)	(3,160)	-	(7,785)
Салдо към 31 декември 2020г.	-	(6,580)	(4,299)	-	(10,879)
Балансова стойност към 31.12.2020	6,528	128,464	14,434	85,631	235,057

Обезценка на инвестиционни имоти

Към 31.12.2020г. ръководството на дружеството е извършило преглед на обезценка на притежавания имот и не са открити данни за отразяване на такава.

Към 31.03.2020 е направена оценка на имота от лицензиран оценител „Инженеринг Сервиз София“ ООД. Пазарната оценка на Офис сгради 1, 2, 3 и 4 и Спортна зала в обхвата на Фази 1 и 2 от строителството на комплекс „Garitage Park“ е в размер на 258,311 хил. лв.

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2020г

6. Дълготрайни материални активи

	Компютърна техника	Други дълготрайни материални активи	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Брутна Балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2020г.	104	325	429
Новопридобити активи, закупени	109	207	316
Салдо към 31 декември 2020г.	213	532	745
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2020г.	(19)	(41)	(60)
Начислена през годината	(60)	(70)	(130)
Салдо към 31 декември 2020г.	(79)	(111)	(190)
Балансова стойност към 31.12.2019	85	284	369
Балансова стойност към 31.12.2020	134	421	555

Другите дълготрайни материални активи са свързани с оборудване и обзавеждане на офисните сгради и в парковата среда на комплекса.

7. Нематериални дълготрайни активи

	Нематериални дълготрайни активи
	хил.лв
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2020г.	62
Новопридобити активи, закупени	44
Салдо към 31 декември 2020г.	106
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2019г.	(30)
Начислена през годината	(16)
Салдо към 31 декември 2020г.	(46)
Балансова стойност към 31.12.2019	32
Балансова стойност към 31.12.2020	60

Нематериалните дълготрайни активи включват софтуер за управление на продажбите в паркинг зоната на комплекса, анимационен клип на проекта Garitage Park и разработка на интернет сайт garitagepark.com.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г

8. Активи по отсрочени данъци

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, когато съществува правно основание за компенсиране на краткосрочните данъчни активи с краткосрочни данъчни пасиви и когато отсрочените данъци се отнасят за една и съща данъчна администрация.

Движение на отсрочените данъчни активи:	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
В началото на годината	776	724
Приход / (Разход) в отчета за доходите	1,024	52
В края на годината	1,800	776

Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 1,800 хил. лв. във връзка с данъчна загуба за приспадане за периода 2016 – 2020г.

9. Материални запаси

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Двоен под, вложен в строителството на офисни сгради	143	117
Дървени плоскости, вложени в строителството	10	
Материали за обзавеждане на офисни сгради		24
	153	141

Материалните запаси са свързани със закупуването на материали, вложени в строителството на офисните сгради в комплекса.

10, Търговски вземания

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по договори за продажба на жилищни имоти	1,229	1,829
Вземания по договори за наем	737	516
Вземания по договори за довършителни работи	675	618
Вземания по договори за преместване на електропроводи	1,667	-
Други	4	128
	4,312	3,091

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г

10. Търговски вземания (продължение)

Вземанията по договори за продажба на жилища са свързани с прехвърлени имоти в края на годината на купувачи с банкови кредити, в процес на изчакване на административни срокове за частично заличаване на ипотеката върху продадените жилищни имоти, за да бъде отпуснато финансиране. Към датата на изготвяне на финансовите отчети вземанията са погасени.

Вземанията по договори за наем към 31.12.2020г. са свързани основно с наематели с удължен (до 60 дни) срок за плащане по договор.

Вземанията по договори за довършителни работи са във връзка с дейности, актувани в края на мес. Декември 2020г и платени през мес. Януари 2021г.

11. Други текущи активи и предплатени разходи

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
ДДС за възстановяване	825	1,862
Предплатени разходи	118	99
Депозити	95	106
Гаранции за добро изпълнение	1,639	1,898
	2,677	3,965

ДДС за възстановяване към е свързано с платени аванси и сертификати за междинно плащане по договор с главния изпълнител на проекта.

Гаранциите за добро изпълнение представляват задържани за срок до 1 година суми в размер на 10% от актуваните дейности по договор за извършване на довършителни работи на основен наемател.

12. Парични средства и парични еквиваленти

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в брой	14	17
Парични средства в разплащателни сметки в лева	4,725	10,682
Парични средства в разплащателни сметки в чуждестранна валута	3,727	5,136
Блокирани парични средства за обезпечение на издадени банкови гаранции	-	5,389
	8,466	21,224

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г

13. Основен капитал

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Брой обикновени акции с номинал 10 лв	13,260,416	13,260,416
Регистриран емитиран капитал (в хил.лв.)	132,604	132,604
	132,604	132,604

Към 31 Декември 2020г. регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 132,604,160 лева, разпределен между акционерите както следва:

- „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД, ЕИК 202948438, 11,934,375 акции , представляващи 90% от капитала на дружеството;
- „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 663,021 акции , представляващи 5% от капитала;
- „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791, 397,812 акции, представляващи 3% от капитала;
- „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201851753, 265,208 акции, представляващи 2% от капитала.

14. Получени банкови заеми

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Дългосрочни банкови заеми</i>		
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на Фаза 1 от проекта	32,421	39,116
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на Фаза 2 от проекта	56,774	23,563
<i>Краткосрочен банкови заеми</i>		
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на жилищни сгради, Фаза 1 от проекта	150	6,574
Револвиращи кредити от Уникредит Булбанк	451	2,911
	89,796	72,164

През 2018г. Дружеството започва усвояване на средства по инвестиционен лимит по договор за кредит от 14.07.2017г. предоставен от Уникредит Булбанк за строителството на Фаза 1 от проекта. Инвестиционния лимит по кредита е в размер до 35 милиона евро, с лихвен процент 4,30% плюс надбавка ОДИ на банката и срок на погасяване 31.12.2020г. с предвидено разсрочване до 2025г. Към 31.12.2020г. Дружеството е усвоило целия инвестиционен лимит на банковия кредит и е погасило 35,883 хил. лв. с постъпления по предварителни договори за продажба на жилищни имоти в комплекса и приходи от наеми на офисни площи.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г

14. Получени банкови заеми (продължение)

През 2019г. Дружеството започва усвояване на средства по инвестиционен лимит по договор за кредит от 03.06.2019г. предоставен от Уникредит Булбанк за строителството на Фаза 2 от проекта. Инвестиционния лимит по кредита е в размер до 42 милиона евро, с лихвен процент 3.80%, базиран на 3М Euribor плюс надбавка.

Дружеството усвоява средства и по револвиращи лимити по договори за кредит с Уникредит Булбанк за краткосрочно финансиране на плащания на данък добавена стойност по договори за строителство на Фаза 1 и Фаза 2 от проекта.

15. Търговски и други задължения

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	8,556	7,239
Задържани гаранции за добро изпълнение от главен изпълнител	7,825	4,117
Получени депозити по договори за наем	932	773
Получени депозити по договори за управление на жилищни имоти	285	145
Други задължения	1	5
	17,599	12,279

Търговските задължения към 31.12.2020г. са свързани основно със сертификати за извършени строителни дейности през месец декември 2020г. в обхвата на Фаза 1 и Фаза 2 от проекта по договори с ДЗЗД „Джи Пи Билд“ и довършителни работи на наемател „ВиЕмУеър България“ ЕООД по договор с „Билдест“ ЕООД, платени в началото на 2021г.

Дружеството задържа гаранции за добро изпълнение за срок до една година от въвеждане в експлоатация на обектите в обхвата на Фаза 2 от проекта по договор с ДЗЗД „Джи Пи Билд“ и от датата на предаване на наетите помещения след извършени довършителни работи по договор с „Билдест“ ЕООД.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г

16. Предоставени аванси от клиенти

	2020	2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Аванси по предварителни договори за покупка на жилищни имоти	2,495	19,131
Аванси по договори за преместване на електропроводни линии	-	293
Аванси по договори за управление на имоти	17	99
	2,512	19,523

Предоставените аванси са свързани с получени авансови плащания от клиенти във връзка с подписани предварителни договори за покупка на жилищни имоти в комплекса.

17. Приходи от дейността

	2020	2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от продажби на жилищни имоти	26,516	27,851
Отчетна стойност на продадените жилищни имоти и прилежащата им земя	(28,097)	(26,470)
Приходи от довършителни работи на наематели	12,011	17,665
Отчетна стойност на извършените довършителни работи	(12,074)	(16,657)
Приходи по договори за наеми	10,031	3,770
Приходи по договори за управление на имоти	3,765	964
Приходи от паркинг	28	24
Приходи от продажба на съоръжения за присъединяване към електропреносната мрежа	4,138	-
Отчетна стойност на съоръжения за присъединяване към електропреносната мрежа	(5,008)	-
Приходи по договори за преместване на електропроводни линии	1,780	-
Отчетна стойност, преместване на електропроводи	(1,780)	-
Приходи от продажби на поземлени имоти	-	121
Отчетна стойност на продадени поземлени имоти	-	(121)
Приходи от замяна на имоти със Столична община	-	594
Общо брутни приходи от дейността	58,269	50,989
Общо себестойност на извършените продажби	(46,959)	(43,248)
Нетни приходи от дейността	11,310	7,741

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г

17. Приходи от дейността (продължение)

През 2020г. са продадени 56 жилищни единици в обхвата на Фаза 1 от проекта.

Приходите от наеми са свързани с отдадени под наем офисни и търговски помещения в Офис сгради 1, 2 и 3.

Приходите от довършителни работи са свързани с договорени допълнителни довършителни дейности в наетите помещения преди предаването им на наематели в Офис сгради 2 и 3.

През 2020г. е сключен договор за присъединяване към електроразпределителната мрежа с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД. На електроразпределителното дружество са продадени съоръжения за присъединяване, в т.ч. Възлова станция 24 kV, 2 бр. Бетонови комплектни трансформаторни подстанции (БКТП), оборудване и кабелни линии.

През 2020г. е извършено преместване на въздушни електропроводни линии 220 kV чрез подземно закабеляване, преминаващи през комплекса в обхвата на бъдещото му разширение. Проекта за преместване на електропроводните линии е съфинансиран от друго дружество с инвестиционни намерения в съседни терени по трасето на електропроводите.

18. Административни разходи и разходи по продажби

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за управление на имоти	(5,519)	(2,458)
Разходи за присъединяване към електроразпределителната мрежа	(1,287)	-
Разходи за брокерски комисионни	(1,274)	(779)
Счетоводно и административно обслужване	(16)	(14)
Правни и данъчни услуги	(198)	(109)
Наем на офис	(33)	(55)
Реклама	(487)	(122)
Други разходи	(122)	(68)
	(8,936)	(3,605)

Разходите за управление на имоти са свързани с обслужването на офисните и жилищните сгради в комплекса.

Разходите за присъединяване към електроразпределителната мрежа са във връзка със сключен договор с електроразпределителното дружество през месец октомври 2020г.

Разходите за брокерски комисионни са свързани със сключването на договори за наем на площи в офисните сгради и на предварителни договори за продажба на жилищни единици в комплекса.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г

19. Други разходи за дейността

	2020	2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Местни данъци и такси	(1,024)	(545)
Дарения	(34)	(68)
Разходи за неустойки	(1,109)	(48)
	(2,167)	(661)

Увеличението на разходите за местни данъци и такси е свързано с въвеждането в експлоатация на Офис сграда 3 през 2020г., както и с разходите за цяла година за Офис сграда 2, въведена в експлоатация поетапно през 2019г.

Разходите за неустойки за свързани със закъснение в завършването и предаването на офисни помещения на основен наемател в Офис сграда 3 и със закъснение в завършването и прехвърлянето на къщи в жилишната част на комплекса.

20. Финансови разходи, нетно

	2020	2019
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи по операции с финансови активи	(63)	-
Разходи за лихви по банкови заеми	(1,736)	(660)
Разходи за лихви по заеми от акционерите	(602)	(681)
Банкови такси	(13)	(12)
Разходи по валутни операции	(224)	(117)
Приходи по валутни операции	69	120
	(2,569)	(1,350)

Разходите по операции с финансови активи са свързани с учредяването през 2020г. на дъщерно дружество „БВМ Хоум“ ЕООД. В капитала на дружеството е апортиран недвижим имот – къща от комплекса, след което дружествените дялове са продадени.

Разходите за лихви се разпределят към инвестиционните имоти в отделните фази на проекта. Разходите за лихви за финансиране на строителството на Фаза 1 от проекта не се капитализират и се отчитат като текущи разходи, след въвеждането в експлоатация на Офис сгради 1 и 2.

Приходите и разходите по валутни операции са свързани с авансови плащания в щатски долари по договор за проектиране на следваща фаза от строителството на комплекса.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г

21. Корпоративен данък и отсрочени данъци

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Загуба преди данъци	(10,294)	(1,024)
Увеличения на финансовия резултат	7,900	3,223
Намаления на финансовия резултат	(7,818)	(3,155)
Загуба след преобразуване	(10,212)	(956)
Разход за данък върху доходите	1,024	52

Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 1,800 хил. лв. във връзка с данъчна загуба за приспадане за периода 2016 – 20120г.

22. Оповестяване на сделки със свързани лица

Нетекущи задължения към свързани лица

	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Фалкон Сълюшънс ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	26,256	27,234
Фалкон Сълюшънс ЕООД- лихви по получен заем > 1 година	6,539	6,954
Задължения по получени заеми от акционери	32,795	34,188

На 25.10.2007г. е сключен договор за заем с Майнл Банк АГ, Австрия, с предназначение за финансиране на проект за развлекателен и търговски център. Договора за заем е в евро, с плаващ лихвен процент, който се калкулира на база на тримесечния Euribor + надбавка от 2 пункта. Първоначално общата сума по договора е 115 млн. евро., намалена на 65 млн. евро със споразумение от 28.07.2008г.

Първият транш е получен на 28.03.2008г., а считано от 01.08.2008г. задължението по заема е прехвърлено на „Атриум Юрпиън Мениджмънт“ Н.В. – Холандия, част от групата Атриум, към която принадлежи едноличния собственик на капитала на Дружеството към този момент МД ЦЕ Холдинг Лимитед, Кипър.

С продажбата на акциите на 21.05.2014г. задължението по заема е прехвърлено на „Идън Интернешънъл Трейдинг“ Инк. На 04.06.2014г. е получен нов транш по заема от „Идън Интернешънъл Трейдинг“ Инк. в размер на 1,300 хил. евро.

С продажбата на акциите на 18.06.2014г. от „Идън Интернешънъл Трейдинг“ Инк. на Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, „3 Ди Ритейл Мениджмънт“ ЕООД и „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, задължението по заема е прехвърлено на новите акционери.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2020г

23. Финансови инструменти (продължение)

Валутен риск

Основната дейност на Дружеството се извършва в рамките на Европейския съюз. В тази връзка, валутният риск на Дружеството е свързан основно с транзакции в Евро (EUR) и се счита за незначителен предвид факта, че валутният курс между BGN и EUR е фиксиран на 1.95583.

Лихвен риск

Заемите от акционерите, отпуснати след придобиване на Дружеството през 2014г. са с фиксиран лихвен процент.

Заемът, възникнал преди придобиване на дружеството от настоящите акционери през 2014г. и цедиран на „Фалкон Сълъшанс“ ЕООД е с плаваща доходност.

Банковите заеми, предоставени от Уникредит Булбанк са с плаваща доходност.

Инструменти с плаваща доходност:	2020	2019
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционен заем от Уникредит Булбанк АД, Фаза 1	32,421	45,690
Инвестиционен заем от Уникредит Булбанк АД, Фаза 1	56,924	23,563
Револвиращ кредит, Уникредит Булбанк	451	2,911
Заем от „Фалкон Сълъшанс“ ЕООД	26,256	26,224
	116,052	98,388

Заемът от Уникредит Булбанк за строителство на Фаза 1 от проекта е с плаващ лихвен процент в размер на 4.30% плюс надбавка ОДИ на банката. Кредита за Фаза 2 от проекта е с лихвен процент към 31.12.2019г. в размер на 3.80%, базиран на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка.

Заемът от основния акционер „Фалкон Сълъшанс“ ЕООД е с плаващ лихвен процент в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2%.

Справедливи стойности

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2019г

25. Ангажименти и условни задължения

Капиталови ангажименти

Към 31 декември 2020г. Дружеството няма поети капиталови ангажименти.

Правни искиове

Срещу Дружеството има заведен правен иск от подизпълнител на довършителни работи на наемател в Офис сграда 2, с претенции за неприети и неактувани дейности. Дейностите не са приети поради некачествено изпълнение и подизпълнителя е заменен с друг. Дружеството е завело насрещен иск към подизпълнителя за пропуснати ползи поради забавяне на предаването на наетите помещения.

Регулаторни рискове

Към 31 декември 2020 ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2020г.

26. Събития след датата на баланса

В началото на 2021г. са продадени останалите 14 жилищни единици в обхвата на Фаза 1 от проекта.

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