

СОФИЯ ПАРК АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2023

СОФИЯ ПАРК АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 Декември 2023

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	13-53

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2023г.

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 Осιο" 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 Осιο" 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 07.06.2007г. 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.

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.

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2023г.

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.

На 06.02.2019г. 663,021 акции са продадени от „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД на „Алатау Трейд Груп“ ЕООД.

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2023г.

На 13.12.2022г. 132,604 акции са продадени от „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД на „Салем Груп“ ООД.

Към 31 Декември 2023г. регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 132,604,160 лева, разпределен между акционерите както следва:

- „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД, ЕИК 202948438, 11,138,750 акции , представляващи 84% от капитала на дружеството;
- „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 1,326,042 акции , представляващи 10% 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;
- „Салем Груп“ ООД, ЕИК 205552104, 132,604 акции, представляващи 1% 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 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;

Сградите са въведени в експлоатация. Към 31.12.2023г. всичките 134 жилищни единици са продадени. Сключени са договори с наематели на близо 100% от офисните и търговски площи в обхвата на Фаза 1 от проекта.

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 и Спортна зала. Строителните дейности стартират през мес. Октомври 2017г.

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2023г.

Към 31.12.2023г. сградите са въведени в експлоатация. Сключени са договори за наем на близо 100% от офисните и търговски 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. През 2023 г. е издадено разрешение за строеж на сградите в обхвата на Фаза 3 от проекта. Планиран е старт на строителните дейности през 2024г.

Резултати за текущия период

През отчетната година Дружеството е реализирало нетна загуба в размер на 673 хил. лв. (2022 – 11,468 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

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2024г.

Ръководството счита, че основното направление на дейността за 2024г. е във връзка с развитие на проекта за строителство на Фаза 3 на многофункционален офисен и жилищен комплекс “Garitage Park” и с управление на въведените в експлоатация обекти в комплекса.

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2023г.

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 плус надбавка от 2% и заеми с фиксиран лихвен процент.

Дружеството е сключило договори за заем за финансиране на Фаза 1 и на Фаза 2 от проекта с Уникредит Булбанк, първоначално с плаваща доходност. Сключени са договори за лихвен суап за хеджиране на лихвите по договорите за заем с Уникредит Булбанк и ефективно фиксиране на лихвените проценти.

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.

Пазарен риск

Във връзка с последиците от пандемията от Covid-19, усложнената геополитическа обстановка, увеличаването на инфлацията 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 98% от офисните площи в обхвата на Фаза 2 от проекта. 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 2023г.**

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;
- Ануарбек Мусин

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 2023г. 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 31.12.2023

Бележки

2023

2022

ХИЛ. ЛВ.

ХИЛ. ЛВ.

АКТИВИ

Дълготрайни активи

Инвестиционни имоти	5	216,479	231,769
Дълготрайни материални активи	6	210	313
Нематериални дълготрайни активи	7	23	30
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	1	
Активи по отсрочени данъци	9	2,768	3,093

Общо дълготрайни активи

219,481 235,205

Краткотрайни активи

Материални запаси	10	116	327
Незавършено строителство	11	7,462	-
Търговски вземания	12	2,209	3,316
Други текущи активи и предплатени разходи	13	293	237
Парични средства и парични еквиваленти	14	18,414	18,166

Общо краткотрайни активи

28,494 22,046

ОБЩО АКТИВИ

247,975 257,251

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Собствен капитал

Основен капитал	15	132,604	132,604
Натрупана загуба		(38,407)	(26,939)
Загуба за текущия период		(673)	(11,468)

Общо собствен капитал

93,524 94,197

Дългосрочни пасиви

Задължения към свързани лица	25	43,669	42,652
Дългосрочни задължения по банкови заеми	16	87,691	100,080

Общо дългосрочни пасиви

131,360 142,732

Краткосрочни пасиви

Краткосрочни задължения по банкови заеми	16	10,506	5,391
Търговски и други задължения	17	12,479	13,676
Предоставени аванси от клиенти	18	106	1,255

Общо краткосрочни пасиви

23,091 20,322

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

247,975 257,251

Пояснителните бележки от страница 13 до страница 53 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър

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

24.06.2024г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:



Регистриран одитор:

0743 Цвета Хайтова
 Регистриран одитор

СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 За годината ъм 31.12.2023

	<u>Бележки</u>	2023 ХИЛ. ЛВ.	2022 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от дейността	19	39,975	36,696
Себестойност на извършените продажби	19	(6,162)	(9,727)
Брутна печалба		33,813	26,969
Други приходи	20	161	1,157
Административни разходи и разходи по продажби	21	(12,025)	(20,904)
Разходи за амортизация	6	(15,044)	(13,255)
Други разходи за дейността	22	(1,487)	(1,494)
Печалба (Загуба) от дейността		5,418	(7,527)
Финансови приходи и разходи	23	(5,766)	(4,923)
Загуба преди данъци		(348)	(12,450)
Приход/(Разход) за данък върху доходите	24	(325)	982
Загуба за годината		(673)	(11,468)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(673)	(11,468)

Пояснителните бележки от страница 13 до страница 53 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:
 Мирослав Надов, Финансов мениджър

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

24.06.2024г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Регистриран одитор:
 0743 Цвета Хайтова
 Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31.12.2023

	Основен капитал	Нагрупана загуба	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
На 1 януари 2022г.	132,604	(26,939)	105,665
Нетна загуба за периода	-	(11,468)	(11,468)
На 31 декември 2022г.	132,604	(38,407)	94,197
На 1 януари 2023г.	132,604	(38,407)	94,197
Нетна загуба за периода	-	(673)	(673)
На 31 декември 2023г.	132,604	(39,080)	93,524

Пояснителните бележки от страница 13 до страница 53 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:
 Мирослав Надов, Финансов мениджър



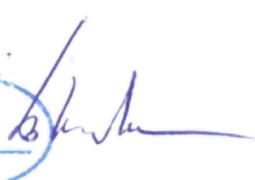
Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД,
 председател на Съвета на директорите:



24.06.2024г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Регистриран одитор:
 0743 Цвета Хайтова
 Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

	<u>Бележки</u>	2023	2022
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		40,835	38,535
Плащания на доставчици		(11,082)	(19,134)
Плащания за местни данъци и такси		(2,055)	(1,262)
Други постъпления / плащания		294	427
Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност		27,992	18,566
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		(15,288)	(19,010)
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност		(15,288)	(19,010)
Финансова дейност			
Постъпления, свързани със заеми		2,323	18,567
Плащания, свързани със заеми		(10,361)	(8,238)
Други		(4,418)	(3,552)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(12,456)	6,777
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства		248	6,333
Парични средства в началото на периода		18,166	11,833
Парични средства в края на периода	14	18,414	18,166

Пояснителните бележки от страница 13 до страница 53 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър

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

24.06.2024г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Регистриран одитор:
0743 Цвета Хайтова
Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

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 вноса-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. 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.

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

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.

На 06.02.2019г. 663,021 акции са продадени от „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД на „Алатау Трейд Груп“ ЕООД.

На 13.12.2022г. 132,604 акции са продадени от „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД на „Салем Груп“ ООД.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

1. Корпоративна информация (продължение)

Към 31 Декември 2023г. регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 132,604,160 лева, разпределен между акционерите както следва:

- „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД, ЕИК 202948438, 11,138,750 акции, представляващи 84% от капитала на дружеството;
- „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 1,326,042 акции, представляващи 10% 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;
- „Салем Груп“ ООД, ЕИК 205552104, 132,604 акции, представляващи 1% 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;
- Ануарбек Мусин

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 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;

Сградите са въведени в експлоатация. Към 31.12.2023г. всичките 134 жилищни единици са продадени. Сключени са договори с наематели на близо 100% от офисните и търговски площи в обхвата на Фаза 1 от проекта.

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 и спортна зала. Строителните дейности стартират през месец октомври 2017г.

Към 31.12.2023г. сградите са въведени в експлоатация. Сключени са договори за наем на близо 100% от офисните и търговски 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. През 2023 г. е издадено разрешение за строеж на сградите в обхвата на Фаза 3 от проекта. Планиран е старт на стрителните дейности през 2024г.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

Корпоративна информация (продължение)

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 2023 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 конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват икономически растеж, доверие на купувачите, цени на конкурентите, както и цени и наличие на суровини, подизпълнители и доставчици. Усложнената геополитическа обстановка и инфлационния ръст през 2023 увеличи присъщата несигурност на оценката на Дружеството на тези фактори.

Дружеството е изготвило финансови прогнози за дванадесетте месеца от датата на одобрение на настоящия финансов отчет. Ръководството е достигнало до заключението, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породви 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 кредитори и да обслужва редовно своите задължения към 31 декември 2023 г.
- Дружеството е в изпълнение на своите финансови ангажименти към 31 декември 2023 г.
- Дружеството е въвело мерки за заздравяване на своята ликвидност и запазване на паричните средства.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

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.

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

2.2 Обобщение на същественияте счетоводни политики (продължение)

б) Приходи от договори с клиенти (продължение)

(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.

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

2.2 Обобщение на същественияте счетоводни политики (продължение)

б) Приходи от договори с клиенти (продължение)

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.

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 31.12.2023г.

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 степента, 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 31.12.2023г.

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" (СППЛ) по неиздължената сума на главницата. Тази оценка се нарича „СППЛ 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 31.12.2023г.

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 финансовия 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.

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

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.

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

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.

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

2.2 Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

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

- **Финансови активи (продължение)**

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.

- **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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови пасиви (продължение)

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.

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 31.12.2023г.

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 котирувани (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.

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

2.2 Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

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.

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

Сгради	25 години
Машини, съоръжения и оборудване	5 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 амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

к) Инвестиционни имоти (продължение)

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.

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

л) Лизинг (продължение)

Задължения по лизинги

От началната дата на лизинга Дружеството признава задължения по лизинги, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за срока на лизинга. След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

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

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 третира 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.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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.

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.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

п) Обезценка на нефинансови активи (продължение)

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на 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.

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.

Стандарти / изменения, които са влезли в сила и са приети от Европейския съюз

Приетите счетоводни политики са последователни на прилаганите през предходната финансова година, с изключение на следните МСФО и изменения на МСФО, които са възприети от Дружеството от 1 януари 2023 г.:

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

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

- МСФО 17 Застрахователни договори,
- МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики (Изменения),
- МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки (Изменения),
- МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка (Изменения),
- МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа – Втори стълб Моделни правила (Изменения)

Възприетите и изменени стандарти и разяснения не са оказали съществено влияние върху счетоводните политики на Дружеството.

- **МСФО 17: Застрахователни договори**

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Това е цялостен нов счетоводен стандарт за застрахователните договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. МСФО 17 се прилага за всички видове застрахователни договори, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти с договори с дискреционно участие. Неговото възприемане не оказва влияние върху финансовото състояние, резултатите от дейността или паричните потоци на Дружеството.

- **МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики (Изменения)**

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Измененията предоставят насоки за прилагането на преценки за същественост към оповестяванията на счетоводните политики. По-конкретно, измененията на МСС 1 заменят изискването за оповестяване на съществени счетоводни политики с изискване за оповестяване на съществена информация за счетоводната политика.

Освен това, в Изложението за практика са добавени насоки и илюстративни примери, които да подпомогнат прилагането на концепцията за същественост когато се правят преценки относно оповестяванията на счетоводните политики. Дружеството е преразгледало оповестяванията на счетоводните политики, което не е довело до съществени промени в оповестяванията и представянето във финансовия отчет.

- **МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки (Изменения)**

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. и се прилагат към промени в счетоводните политики и промени в счетоводните приблизителни оценки, които са възникнали в или след началото на този период. Измененията въвеждат нова дефиниция за счетоводни приблизителни оценки, които се определят като парични суми във финансовия отчет, чиято оценка е с елемент на несигурност, ако не произтичат от корекция на грешка от предходен период. Освен това, измененията разясняват какво представляват промените в счетоводните приблизителни оценки и по какво се различават от промените в счетоводните политики и корекциите на грешки. Измененията нямат отражение върху финансовия отчет на Дружеството.

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

- **МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка (Изменения)**

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Измененията стесняват обхвата и внасят допълнителна яснота относно изключенията от първоначалното признаване съгласно МСС 12, като определят начина, по който дружествата следва да осчетоводяват отсрочения данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат от една сделка, като лизинги и задължения за извеждане от експлоатация. Измененията поясняват, че когато плащанията, които уреждат дадено задължение, се признават за данъчни цели, е въпрос на преценка, с оглед на приложимия данъчен закон, дали тези приспадания могат да бъдат отнесени към признатото за данъчни цели задължение или към свързания с него актив. Съгласно измененията изключенията в първоначалното признаване не са приложими за сделки, които при първоначалното признаване, пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. То е приложимо, единствено ако признаването на лизингов актив и задължение по лизинг (или задължение за извеждане от експлоатация и компонент от актив, подлежащ на извеждане от експлоатация) пораждат облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики, които не са равни. Измененията нямат отражение върху финансовия отчет на Дружеството.

- **МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа – Втори стълб Моделни правила (изменения)**

Измененията влизат в сила незабавно след тяхното публикуване, но определени изисквания за оповестяване влизат в сила на по-късен етап. Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) публикува Втори стълб Моделни правила през месец декември 2021 г., за да гарантира, че големите мултинационални компании ще бъдат облагани с минимална данъчна ставка от 15%. На 23 май 2023 г. СМСС публикува Международна данъчна реформа – Втори стълб Моделни правила – Изменения на МСС 12. Измененията въвеждат задължително временно изключение от счетоводното отчитане на отсрочените данъци, произтичащи от юрисдикционното прилагане на Втори стълб Моделни правила и изискванията за оповестяване за засегнатите предприятия относно евентуалната експозиция на данъци върху дохода по Втори стълб. За периодите, в които законодателството по Втори стълб е (по същество) прието, но все още не е влязло в сила, измененията изискват оповестяването на известна или разумно оценима информация, която помага на потребителите на финансовите отчети да разберат експозицията на предприятието, възникваща от данъци върху дохода по Втори стълб. За да спазва тези изисквания предприятието е задължено да оповести качествена и количествена информация за своята експозиция на данъци върху дохода по Втори стълб в края на отчетния период. Оповестяването на разхода за текущ данък, свързан с данъци върху дохода по Втори стълб, и оповестяванията във връзка с периоди преди влизането в сила на законодателството, са задължителни за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., но не се изискват за междинни периоди, завършващи на или преди 31 декември 2023 г. Измененията имат следното отражение върху финансовия отчет на Дружеството за 2023 г. Измененията нямат отражение върху финансовия отчет на Дружеството.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

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.

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г.

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

Продължаващата променливост и непостоянство на световната финансова система се отразява в несигурността на пазарите на търговски недвижими имоти в света. При тези обстоятелства в приблизителната оценка на пазарните стойности на инвестиционните имоти съществува по-голяма несигурност.

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

- **МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи (Изменения).** Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено, и ще трябва да се прилагат ретроспективно в съответствие с МСС 8. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността
- **МСФО 16 Лизинг: Пасив по лизинг при сделка за продажба с обратен лизинг (изменения).** Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.
- **МСС 7 и МСФО 7: Споразумения за финансиране на доставчици (изменения).** Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2024 г., като по-ранното им прилагане е позволено и следва да бъде оповестено. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

5. Инвестиционни имоти**Инвестиционни****имоти***хил.лв***Отчетна стойност**

Салдо към 1 януари 2022г.	257,081
Капитализирани разходи и предоставени аванси, проект "Garitage Park"	17,910
Извършени довършителни работи на наематели	(9,634)
Извършени довършителни работи в жилищен комплекс	(51)
Продажба на недвижими имоти	(10)
Капитализирани разходи за лихви и такси по кредити	1,369
Салдо към 31 декември 2022г.	266,665

Салдо към 1 януари 2023г.	266,665
Капитализирани разходи и предоставени аванси, проект "Garitage Park"	12,820
Извършени довършителни работи на наематели	(6,152)
Капитализирани разходи за лихви и такси по кредити	433
Прехвърлени към материални запаси незавършено строителство по Фаза 3	(7,462)
Салдо към 31 декември 2023г.	266,304

Амортизация

Салдо към 1 януари 2022г.	21,806
Начислена амортизация през годината	13,090
Начислена амортизация към 31 декември 2022г.	34,896
Балансова стойност към 31 декември 2022г.	231,769

Салдо към 1 януари 2023г.	34,896
Начислена амортизация през годината	14,929
Начислена амортизация към 31 декември 2023г.	49,825
Балансова стойност към 31 декември 2023г.	216,479

Инвестиционните имоти включват земя в София, район Витоша, Малинова долина – Околовръстен път, сгради (офисни сгради и спортна зала) с прилежащи съоръжения и инфраструктура, капитализирани разходи и платени аванси на изпълнители по договори свързани с изграждане на комплекса.

Офис сгради 1 и 2 са въведени в експлоатация през 2019г.

Офис сграда 3 е въведена в експлоатация през 2020г.

Спортна зала е въведена в експлоатация през 2021г.

Офис сграда 4 е въведена в експлоатация на етапи през 2021 и 2022г.

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

5. Инвестиционни имоти (продължение)

	Земи	Сгради	Съоръжения	Паркова зона и спортни площадки	Активи в процес на изграждане	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Брутна Балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2022г.	6,287	168,500	24,642	5,979	51,673	257,081
Новопридобити активи, въведени в експлоатация	41	39,103	1,331	94	(21,249)	19,320
Продадени активи	(42)				(9,694)	(9,736)
Салдо към 31 декември 2022г.	6,286	207,603	25,973	6,073	20,730	266,665
Салдо към 1 януари 2023г.	6,286	207,603	25,973	6,073	20,730	266,665
Новопридобити активи, въведени в експлоатация	-	2,559	813	613	9,268	13,253
Прехвърлени към материални запаси	-	-	-	-	(7,462)	(7,462)
Продадени и отписани активи	-	-	-	-	(6,152)	(6,152)
Салдо към 31 декември 2023г.	6,286	210,162	26,786	6,686	16,384	266,304
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2022г.	-	(12,933)	(8,871)	(2)	-	(21,806)
Начислена през годината	-	(7,050)	(5,143)	(897)		(13,090)
Салдо към 31 декември 2022г.	-	(19,983)	(14,014)	(899)	-	(34,896)
Салдо към 1 януари 2023г.	-	(19,983)	(14,014)	(899)	-	(34,896)
Начислена през годината	-	(8,432)	(5,498)	(999)		(14,929)
Салдо към 31 декември 2023г.	-	(28,415)	(19,512)	(1,898)	-	(49,825)
Балансова стойност към 31.12.2022г.	6,286	187,620	11,959	5,174	20,730	231,769
Балансова стойност към 31.12.2023г.	6,286	181,747	7,274	4,788	23,846	216,479

Обезценка на инвестиционни имоти

Към 31.12.2023г. ръководството на дружеството е извършило преглед на обезценка на притежавания имот и не са открити данни за отразяване на такава.

Към 31.10.2023 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 296,136 хил. лв.

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

6. Дълготрайни материални активи

	Компютърна техника	Други дълготрайни материални активи	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2022г.	262	557	819
Новопридобити активи, закупени	7	11	18
Салдо към 31 декември 2022г.	269	568	837
Салдо към 1 януари 2023г.	269	568	837
Новопридобити активи, закупени	5	-	5
Салдо към 31 декември 2023г.	274	568	842
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2022г.	(172)	(201)	(373)
Начислена през годината	(67)	(84)	(151)
Салдо към 31 декември 2022г.	(239)	(285)	(524)
Салдо към 1 януари 2023г.	(239)	(285)	(524)
Начислена през годината	(26)	(82)	(108)
Салдо към 31 декември 2023г.	(265)	(367)	(632)
Балансова стойност към 31.12.2022	30	283	313
Балансова стойност към 31.12.2023	9	201	210

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
Отчетна стойност	
Салдо към 1 януари 2022г.	106
Новопридобити активи, закупени	-
Салдо към 31 декември 2022г.	106
Салдо към 1 януари 2023г.	106
Новопридобити активи, закупени	-
Салдо към 31 декември 2023г.	106

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

7. Нематериални дълготрайни активи (продължение)**Амортизация**

Салдо към 1 януари 2022г. (63)

Начислена през годината (13)

Салдо към 31 декември 2022г. (76)

Салдо към 1 януари 2023г. (76)

Начислена през годината (7)

Салдо към 31 декември 2023г. (83)**Балансова стойност към 31.12.2022 30****Балансова стойност към 31.12.2023 23**

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

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Гаритидж Спорт Мениджмънт ЕООД	1	-
	1	-

Дружеството е собственик на 100% от капитала на „Гаритидж Спорт Мениджмънт“ ЕООД, регистрирано на 26.10.2023г. Дъщерното предприятие не е извършвало дейност през 2023г.

9. 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.

В хиляди лева	Активи		Пасиви		Нето	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Данъчни загуби	2,705	3,069	-	-	2,705	3,069
Дълготрайни материални активи	63	24	-	-	63	24
Активи/пасиви по отсрочени данъци	2,768	3,093	-	-	2,768	3,093

Движение на временните разлики през годината

В хиляди лева

	Салдо към 31 декември 2022	Признати в печалбата и загубата	Признати в друг всеобхватен доход	Салдо към 31 декември 2023
Данъчни загуби	3,069	(364)	-	2,705
Дълготрайни материални активи	24	39	-	63
Активи/пасиви по отсрочени данъци	3,093	325	-	2,768

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

9. Активи по отсрочени данъци (продължение)

Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 2,705 хил. лв. във връзка с данъчна загуба за приспадане за периода 2019 – 2023г. и 63 хил.лв. във връзка с амортизация на дълготрайни активи.

10. Материални запаси

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Двоен под, вложен в строителството на офисни сгради	98	283
Дървени плоскости, вложени в строителството	13	13
Материали за ремонт на санитарни помещения	-	31
Оградни елементи	5	-
	116	327

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

11. Незавършено строителство

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Незавършено строителство по Фаза 3 на комплекса	7,462	-
	7,462	-

Незавършеното строителство включва разходите по строителството на жилищната част от Фаза 3 на комплекса.

12. Търговски вземания

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания по договори за наем	2,121	1,293
Вземания по договори за продажба и управление на жилищни имоти	79	102
Вземания по договори за преместване на електропроводи	-	1,666
Вземания по договори за довършителни работи	-	247
Други	9	8
	2,209	3,316

Вземанията по договори за наем към 31.12.2023г. са свързани основно с наематели с удължен (до 60 дни) срок за плащане по договор.

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

13. Други текущи активи и предплатени разходи

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Предплатени разходи	130	128
Депозити	163	109
	293	237

14. Парични средства и парични еквиваленти

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой	21	29
Парични средства в разплащателни сметки в лева	12,291	12,858
Парични средства в разплащателни сметки в чуждестранна валута	6,102	5,279
	18,414	18,166

15. Основен капитал

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
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 2023г. регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 132,604,160 лева, разпределен между акционерите както следва:

- „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД, ЕИК 202948438, 11,138,750 акции, представляващи 84% от капитала на дружеството;
- „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 1,326,042 акции, представляващи 10% 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.
- „Салем Груп“ ООД, ЕИК 205552104, 132,604 акции, представляващи 1% от капитала;

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

16. Получени банкови заеми

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Дългосрочни банкови заеми</i>		
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на офисни сгради, Фаза 1 на проекта	20,439	23,177
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на Фаза 2 на проекта	66,058	72,219
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на дейности от Фаза 3 на проекта	1,194	0
	87,691	95,396
<i>Краткосрочен банкови заеми</i>		
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на жилищни сгради, Фаза 1 на проекта	2,738	2,738
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на Фаза 2 на проекта	6,845	6,845
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на дейности от Фаза 3 на проекта	645	
Начислени лихви към 31.12.2023г., платени на 02.01.2024г.	278	492
	10,506	10,075
	98,197	105,471

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 разсрочване до 2025г.

Към 31.12.2023г. Дружеството е усвоило целия инвестиционен лимит на банковия кредит и е погасило 45,277 хил. лв. с постъпления по предварителни договори за продажба на жилищни имоти в комплекса и приходи от наеми на офисни площи.

През месец юли 2021г. е сключен договор за лихвен суап, с който лихвения процент по договора за кредит с Уникредит Булбанк за финансиране на строителството на Фаза 1 от проекта е фиксиран в размер на 3.40%.

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 3M Euribor плюс надбавка.

Към 31.12.2023г. Дружеството е усвоило целия инвестиционния лимит по банковия кредит и е погасило 9,241 хил. лв. с приходи от наеми на офисни площи.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г

16. Получени банкови заеми (продължение)

През месец март 2022г. е сключен договор за лихвен суап за фиксиране на лихвения процент за основната част от инвестиционния лимит по договора за кредит с Уникредит Булбанк за финансиране на строителството на Фаза 2 от проекта, в размер на 38 милиона евро. Годишният лихвен процент е фиксиран в размер на 3.85%.

Лихвеният процент за останалата част от инвестиционния лимит за строителството на Фаза 2 в размер на 4 милиона евро остава променлив, в размер на 3М Euribor плюс надбавка от 2.70%.

През 2023г. Дружеството започва усвояване на средства по инвестиционен лимит по договор за кредит от 03.06.2019г. предоставен от Уникредит Булбанк за финансиране на разходи свързани с подготовката на строителството на Фаза 3 от проекта. Инвестиционния лимит по кредита е в размер до 3 милиона евро, с лихвен процент 2,95% плюс надбавка ОДИ на банката и срок на погасяване до 31.12.2026г.

Към 31.12.2023г. Дружеството е усвоило 2,323 хил. лв. от инвестиционния лимит по банковия кредит и е погасило 484 хил. лв. с приходи от наеми на офисни площи.

17. Търговски и други задължения

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски задължения	5,399	4,788
Задържани гаранции за добро изпълнение	3,218	5,335
Получени депозити по договори за наем	2,875	2,292
Получени депозити по договори за управление на жилищни имоти	693	518
Задължения за местни данъци и такси	-	606
Задължения за ДДС	294	136
Други задължения	-	1
	12,479	13,676

Търговските задължения към 31.12.2023г. са свързани с договори за управление на комплекса с „Гаритидж Парк Мениджмънт“ ЕООД и с други текущи разходи за управление и поддръжка на имотите.

Дружеството задържа гаранции за добро изпълнение за срок до една година от въвеждане в експлоатация на обектите в обхвата на Фаза 2.

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

18. Предоставени аванси от клиенти

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Авансови плащания по опционни споразумения за придобиване на жилища	106	-
Авансови плащания по договори за наем	-	995
Аванси по договори за довършителни работи на наематели	-	260
	106	1,255

Към 31.12.2023г. Дружеството е получило авансови плащания по опционни споразумения за придобиване на жилища във висока жилищна сграда, в обхвата на Фаза 3 от проекта.

19. Приходи от дейността

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от довършителни работи на наематели	6,100	9,805
Отчетна стойност на извършените довършителни работи	(6,162)	(9,667)
Приходи по договори за наеми	22,556	16,292
Приходи по договори за управление на имоти	7,731	5,490
Приходи от комунални и други услуги на наематели и собственици на жилища в комплекса	3,431	5,019
Приходи от паркинг	156	66
Приходи от продажби на жилищни имоти	-	24
Отчетна стойност на продадените жилищни имоти и прилежащата им земя	-	(60)
Общо брутни приходи от дейността	39,974	36,696
Общо себестойност на извършените продажби	(6,162)	(9,727)
Нетни приходи от дейността	33,812	26,969

Приходите от наеми са свързани с отдадени под наем офисни и търговски помещения в Офис сгради 1, 2, 3 и 4.

Приходите по договори за управление на имоти са свързани с управление и поддръжка на офисните и жилищните сгради в комплекса.

Приходите от довършителни работи са свързани с договорени допълнителни довършителни дейности в наетите помещения преди предаването им на наематели в Офис сгради 3 и 4.

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

20. Други приходи

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от неустойки по прекратени договори за наем	77	623
Приходи от компенсация за цена на ел. енергия, нетно	29	335
Обезщетения по договори за застраховка на имущество	47	74
Приходи от излишъци на материални запаси	8	63
Приходи от възстановени местни данъци и такси	-	62
Други приходи от дейността	161	1,157

Приходите от неустойки през 2023г. са свързани с предсрочно освобождаване на наетите помещения по договор за наем с Ейвън Козметикс България ЕООД.

21. Административни разходи и разходи по продажби

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за управление на имоти	(10,834)	(11,989)
Разходи за брокерски комисионни	(379)	(383)
Счетоводно и административно обслужване	(20)	(18)
Правни и данъчни услуги	(228)	(122)
Реклама	(447)	(456)
Бонус по договор за управление след реализиране на първите два етапа на проект "Гаритидж Парк"	-	(7,848)
Други разходи	(117)	(88)
	(12,025)	(20,904)

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

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи по договори с дружество за управление на имоти	(2,051)	(1,646)
Разходи за техническа поддръжка	(1,375)	(1,047)
Разходи за охрана	(1,064)	(827)
Разходи за почистване	(1,204)	(1,024)
Разходи за озеленяване	(420)	(313)
Разходи за застраховки	(147)	(122)
Разходи за транспорт	(163)	(162)
Разходи за ел. енергия	(3,425)	(5,811)
Разходи за газ	(519)	(717)
Разходи за вода	(141)	(83)
Разходи за ремонти	(248)	(143)
Други разходи за управление на имоти	(77)	(94)
	(10,834)	(11,989)

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

21. Административни разходи и разходи по продажби (продължение)

Разходите за брокерски комисионни са свързани със сключване и подновяване на договори за наем на площи в офисните сгради.

22. Други разходи за дейността

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Местни данъци и такси	(1,446)	(1,251)
Дарения	(32)	(71)
Отписани вземания	(5)	(160)
Други разходи	(4)	(12)
	(1,487)	(1,494)

23. Финансови разходи, нетно

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за лихви по банкови заеми	(4,146)	(4,079)
Разходи за лихви по заеми от акционерите	(1,561)	(880)
Банкови такси	(8)	(35)
Разходи по валутни операции	(171)	(170)
Приходи по валутни операции	120	241
	(5,766)	(4,923)

Разходите за лихви се разпределят към инвестиционните имоти в отделните фази на проекта.

Капитализирането на разходите за лихви за финансиране на строителството се преустановява с въвеждането на изградените активи в експлоатация.

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.

24. Корпоративен данък и отсрочени данъци

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи/приходи от отсрочен данък	(325)	982
Разход/приход за данък върху доходите	(325)	982

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

24. Корпоративен данък и отсрочени данъци (продължение)

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Загуба преди данъци	(348)	(12,450)
Увеличения на финансовия резултат	15,090	13,358
Намаления на финансовия резултат	(14,741)	(13,092)
Печалба (загуба) след преобразуване	-	(12,184)
Разход за данък върху доходите	(325)	982

Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 2,705 хил. лв. във връзка с данъчна загуба за приспадане за периода 2019 – 2023г. и 63 хил.лв. във връзка с амортизация на дълготрайни активи.

25. Оповестяване на сделки със свързани лица**Нетекущи задължения към свързани лица**

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Фалкон Сълюшънс ЕООД - задължение по получени заеми	43,669	42,652
Задължения по получени заеми от акционери	43,669	42,652

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 31.12.2023г

25. Оповестяване на сделки със свързани лица (продължение)

На 18 Декември 2017г. с оттеглянето на „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД като акционер на дружеството, заемът към „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД е цедиран към всички останали акционери, пропорционално на притежавания от тях дял в основния капитал.

Към 31.12.2019г. заемите към миноритарните акционери, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, „3 Ди Ритейл Мениджмънт“ ЕООД и „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД са погасени, заедно с натрупаните задължения за лихви по тях.

През 2021г. е извършено частично погасяване по заема към „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД в размер на 500 хил. евро.

Със започването на работата по проект Garitage Park акционерите предоставят допълнителни заеми на Дружеството за финансиране на проекта. Предоставеният заем от „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД в размер на 3 млн. евро и с фиксирана лихва от 5.5% годишно, е прехвърлен на 18 Декември 2017г. на новия основен акционер „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД. През 2019г. е предоставен допълнителен транш по заема в размер на 400 хил. евро.

На 01.06.2022г. е сключен нов договор за заем с „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД и е предоставен допълнителен кредит в размер на 4,020 хил. евро. Заема е с фиксирана лихва от 4% годишно и срок от 5.5 години.

Покупки на стоки и услуги от свързани лица

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД	2,517	10,347
Гаритидж Парк Мениджмънт ЕООД	2,051	1,646
Братя Хлебари - Гаритидж ЕООД	-	151
София Парк Вилас АД	-	1
	4,568	12,145

Текущи задължения към свързани лица

	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Гаритидж Парк Мениджмънт ЕООД	2,799	1,900
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД	802	554
София Парк Вилас АД	3	9
Алатау Трейд Груп ЕООД	35	25
Джи Ай Пропъртис ЕООД	20	14
Братя Хлебари - Гаритидж ЕООД	7	129
Перфект Фууд ЕООД	28	-
3 Ди Инвестмънтс ООД	10	6
	3,704	2,637

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г

25. Оповестяване на сделки със свързани лица (продължение)

Услугите, предоставени от „Гаритидж Парк Мениджмънт“ ЕООД са свързани с управлението на въведените в експлоатация жилищни и офисни сгради в комплекс “Garitage Park”.

Услугите, предоставени от „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД са във връзка със сключен договор за управление на проекта за изграждане на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс „Garitage Park“. Услугите включват управление на проекта, проджект мениджмънт и брокерски комисионни.

Продажби на стоки и услуги на свързани лица

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД	53	50
Гаритидж Парк Мениджмънт ЕООД	44	41
София Парк Вилас АД	0	1
Перфект Фууд ЕООД	275	187
Братя Хлебари - Гаритидж ЕООД	175	24
Ил Казаречо ЕООД	56	-23
Алатау Трейд Груп ЕООД	66	50
Джи Ай Пропъртис ЕООД	34	34
Абекебилд ЕООД	1	1
Рибената Ферма АД	1	1
Бистрица Вилас АД	1	1
	706	367

Текущи вземания от свързани лица

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
София Парк Вилас АД	-	1,670
Гаритидж Парк Мениджмънт ЕООД	22	3
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД	12	9
Перфект Фууд ЕООД	330	207
Братя Хлебари - Гаритидж ЕООД	23	0
Ил Казаречо ЕООД	10	4
Алатау Трейд Груп ЕООД	5	9
Джи Ай Пропъртис ЕООД	1	8
Абекебилд ЕООД	2	1
Рибената Ферма АД	2	1
Бистрица Вилас АД	1	1
	408	1,913

Вземанията от „Перфект Фууд“ ЕООД, „Ил Казаречо“ ЕООД, „Гаритидж Парк Мениджмънт“ ЕООД и „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД са по договори за наем.

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

25. Оповестяване на сделки със свързани лица (продължение)

Вземанията от „Алатау Трейд Груп“ ЕООД и „Джи Ай Пропъртис“ ЕООД са по договори за управление и поддръжка на жилища в комплекса.

Вземанията от „София Парк Вилас“ АД по договор за преместване на магистрален електропровод в района са погасени пре 2023г.

26. Финансови инструменти**Кредитен риск**

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

	2023	2022
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски вземания	2,211	3,316
Други текущи активи	163	109
Парични средства	18,414	18,166
	20,788	21,591

Ликвиден риск

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

Падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството е представена по-долу:

	<u>31.12.2023г.</u>				
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	между 6 месеца и 2 години	повече от 2 години
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по предоставени заеми от свързани лица	43,669	(43,669)	-	-	(43,669)
Задължения по банкови заеми	98,197	(98,197)	(5,070)	(4,792)	(88,336)
Търговски и други задължения	12,479	(12,479)	(12,479)	-	-
	154,345	(154,345)	(17,549)	(4,792)	(132,005)

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2023г

26. Финансови инструменти (продължение)**31.12.2022г.**

	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	между 6 месеца и 2 години	повече от 2 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по предоставени заеми от свързани лица	42,652	(42,652)	-	-	(42,652)
Задължения по банкови заеми	105,471	(105,471)	(2,941)	(2,450)	(100,080)
Търговски и други задължения	13,676	(13,676)	(13,676)	-	-
	161,799	(161,799)	(16,617)	(2,450)	(142,732)

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. Валутен риск за Дружеството има във връзка със сделките в щатски долари.

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 в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2%.

Банковите заеми са предоставени от Уникредит Булбанк с плаваща доходност. Дружеството сключва договори за лихвен суап за фиксиране на лихвените проценти по банкови заеми.

Инструменти с плаваща доходност:	2023	2022
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционен заем от Уникредит Булбанк АД, Фаза 2	7,033	7,823
Инвестиционен заем от Уникредит Булбанк АД, Фаза 3	1,839	-
Заем от „Фалкон Сълъшанс“ ЕООД	26,883	25,569
	35,755	33,392

Заемът от Уникредит Булбанк за строителство на Фаза 1 от проекта е сключен през 2017г. с плаващ лихвен процент в размер на 4.30% плюс надбавка ОДИ на банката. През 2021г. Дружеството е сключило договор за лихвен суап, с който лихвения процент по договор за банков кредит за финансиране на Фаза 1 от строителството на комплекса е фиксиран в размер на 3.40%.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2023г

26. Финансови инструменти (продължение)

Заемът от Уникредит Булбанк за строителство на Фаза 2 от проекта е сключен през 2019г. с плаващ лихвен процент в размер на 3 месечен EURIBOR + 3.80%. През мес. Март 2022г. е сключен договор за лихвен суап за фиксиране на лихвения процент за основната част от инвестиционния лимит по договора за кредит с Уникредит Булбанк за финансиране на строителството на Фаза 2 от проекта, в размер на 38 милиона евро. Годишния лихвен процент е фиксиран в размер на 3.85%.

Заемът от Уникредит Булбанк за финансиране на разходи по подготовката на строителство на Фаза 3 от проекта е с плаващ лихве процент в размер на 2,95% плюс надбавка ОДИ на банката.

Справедливи стойности

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

27. Ангажименти и условни задължения

Капиталови ангажименти

Към 31 декември 2023г. Дружеството няма поети капиталови ангажименти.

Правни искове

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 2023г. 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 2023г.

28. Събития след датата на баланса

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