

СОФИЯ ПАРК АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2018

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите

На София Парк АД

Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „София Парк“ АД („Дружеството“), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2018 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителни бележки към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2018 година и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степеня, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), изладени на 29 ноември 2016 година/утвърдени от нейния Управителен съвет на 29 ноември 2016 година. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава явна и честна представа, в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за

осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха

могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига вярно и честно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.



Цвета Хайтова

Регистриран одитор

03.06.2019 година

Бул. Витоша 67, ет.1, ап.4

гр. София 1000, България

СОФИЯ ПАРК АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 Декември 2018

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО	1-6
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	7
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	8
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	9
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	10
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	11-54

**СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2018г.**

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 Осно" 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 Осно" 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 последствие 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 милиона евро, платени изцяло от основния акционер „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД.

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

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2017г.

На 30.05.2017г. акционерният капитал на Дружеството е увеличен с 3,704,000 лева, чрез издаване на 340,400 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. акционерния капитал на Дружеството е увеличен с 9,779,150 лева, чрез издаване на 977,915 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД.

На 08.11.2017г. акционерния 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. акционерния 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. акционерния 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. акционерния 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. акционерния 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. акционерния капитал е увеличен с 10,865,720 лева, чрез издаване на 1,086,572 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 543,290 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 325,970 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 217,310 лева.

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 Декември 2018г.

Към 31 Декември 2018г. регистрирания основен капитал на дружеството е в размер на 132,604,160 лева, разпределен между акционерите както следва:

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

Дружеството е регистрирано по закона за ДДС на 05.11.2003г.

Седалището на Дружеството се намира в гр. София, ж.к. София Парк, сграда 16Б, ет. 2.

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 търговски и развлекателен център в гр. София, район Витоша, Малинова долина-Околовръстен път върху терен, собственост на Дружеството. Общата площ на терена възлиза на 165 хил. кв.м.

Поради влошените икономически условия и липса на цялостно финансиране на проекта, той е спрял на етап изкоп през 2008г. След продажбата на дружеството през месец юли 2014г. работата по проекта е подновена, с променени инвестиционни намерения за изграждане на мултифункционален офисен, жилищен и търговски комплекс с наименование "Garitage Park".

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

- 2 офисни сгради 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;

Цялостното завършване на Фаза 1 от проекта е планирано през 2019г.

С ускорени темпове се развива процеса по договаряне на продажби на жилищните имоти и отдаване под наем на офисните и търговски площи, в обхвата на Фаза 1 от проекта. Към 31.12.2018г. са сключени предварителни договори за продажби на над 95% от жилищните единици в комплекса. Сключени са договори с наематели на над 85% от офисните площи и търговски площи.

**СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2018г.**

Паралелно с първия етап, през 2017 година започва работа и по втория етап (Фаза 2) от проекта, включващ още 2 офисни сгради с отдаваема площ от 24 хил. кв. м. всяка. Строителните дейности стартират през мес. Октомври 2017г. Цялостното завършване на Фаза 1 от проекта е планирано през 2020г.

Към 31.12.2018г. са сключени договори за наем на 12% от офисните площи в обхвата на Фаза 2.

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 100 хил. кв. м.

Резултати за текущия период

През отчетната година Дружеството е реализирало нетна загуба в размер на 3,452 хил. лв. (2017 – 2,150 хил. лв.). Загубата е в резултат основно на реализирани разходи за брокерски комисионни, във връзка със сключените предварителни договори за продажба на жилищни имоти и за отдаване под наем на офисни площи от комплекса.

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

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

Научноизследователски и развойни дейности

Дружеството не развива изследователски и развойни дейности

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2018г.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2019г.

Ръководството счита, че основното направление на дейността за 2019г. е във връзка с развитие на проекта за строителство многофункционален офисен и жилищен комплекс "Garitage Park". Планирано е въвеждане в експлоатация на двете офисни сгради и реализация на жилищните сгради в обхвата на Фаза 1 от проекта.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И РИСКОВЕ

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

Риск от промяна във валутните курсове

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

Лихвен Риск

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

Кредитен Риск

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2018г.

УПРАВЛЕНИЕ

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

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

Дружеството се представлява от „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2018г. 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 31.12.2018

Бележки

2018

2017

ХИЛ. ЛВ.

ХИЛ. ЛВ.

АКТИВИ

Дълготрайни активи

Инвестиционни имоти	5	163,207	82,355
Други дълготрайни материални активи	6	13	17
Нематериални дълготрайни активи	7	27	34
Инвестиции в ценни книжа	8	43	43
Активи по отерочени данъци	9	724	434

Общо дълготрайни активи

164,014 82,883

Краткотрайни активи

Материални запаси	10	425	-
Търговски вземания	11	383	23
Вземания от свързани лица	21	160	160
Други текущи активи и предплатени разходи	12	4,432	1,575
Парични средства и парични еквиваленти	13	17,683	45,618

Общо краткотрайни активи

23,083 47,376

ОБЩО АКТИВИ

187,097 130,259

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Собствен капитал

Основен капитал	14	132,604	96,704
Натрупана загуба		(9,572)	(7,422)
Загуба за текущия период		(3,452)	(2,150)

Общо собствен капитал

119,580 87,132

Дългосрочни пасиви

Задължения към свързани лица	22	32,631	34,698
Дългосрочни задължения по банков заеми	15	10,867	-

Общо дългосрочни пасиви

43,498 34,698

Краткосрочни пасиви

Краткосрочни задължения по банков заеми	15	2,069	-
Търговски и други задължения	16	902	366
Предоставени аванси от клиенти	17	21,048	8,063

Общо краткосрочни пасиви

24,019 8,429

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

187,097 130,259

Пояснителните бележки от страница 11 до страница 54 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър

Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвестмънт Менеджмънт“ ЕООД,

председател на Съвета на директорите:

31.05.2019г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова, Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 Към 31.12.2018

	<u>Бележки</u>	2018 ХИЛ. ЛВ.	2017 ХИЛ. ЛВ.
Други приходи от дейността	18	342	2
Административни разходи и разходи по продажби	19	(3,450)	(2,232)
Разходи за амортизация		(11)	(11)
Други разходи за дейността	20	(578)	(55)
Загуба от дейността		(3,697)	(2,296)
Финансови разходи	21	(45)	(93)
Загуба преди данъци		(3,742)	(2,389)
Приход/(Разход) за данък върху доходите	22	290	239
Загуба за годината		(3,452)	(2,150)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(3,452)	(2,150)

Пояснителните бележки от страница 11 до страница 54 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:
 Мирослав Надов, Финансов мениджър

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

31.05.2019г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова
 Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31.12.2018

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2017г.	31,118	(7,422)	23,696
Увеличение на основния капитал	65,586	-	65,586
Нетна загуба за периода	-	(2,150)	(2,150)
На 31 декември 2017г.	96,704	(9,572)	87,132
На 1 януари 2018г.	96,704	(9,572)	87,132
Увеличение на основния капитал	35,900	-	35,900
Нетна загуба за периода	-	(3,452)	(3,452)
На 31 декември 2018г.	132,604	(13,024)	119,580

Пояснителните бележки от страница 11 до страница 54 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител: 
 Мирослав Надов, Финансов мениджър

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

31.05.2019г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова 
 Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 За годината, приключваща на 31.12.2018г.

	<u>Бележки</u>	2018	2017
		хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		13,491	6,986
Плащания на доставчици		(3,488)	(2,232)
Плащания за местни данъци и такси		(58)	(55)
Други постъпления / плащания		(2,803)	133
Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност		7,142	4,832
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		(81,012)	(31,965)
Плащания за придобиване на дялове в дъщерни предприятия			
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност		(81,012)	(31,965)
Финансова дейност			
Вноски в увеличение на основния капитал		35,900	65,586
Плащания, свързани със заеми		34,644	-
Плащания, свързани със заеми		(24,553)	(3,312)
Други		(56)	(93)
Нетни парични потоци от финансова дейност		45,935	62,181
Нетно намаление на паричните средства		(27,935)	35,048
Парични средства в началото на периода		45,618	10,570
Парични средства в края на периода		17,683	45,618

Пояснителните бележки от страница 11 до страницата 54 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър

Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД,
 председател на Съвета на директорите:
 31.05.2019г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова
 Регистриран одитор

0743 Цвета Хайтова
 Регистриран одитор

СОФИЯ ПАРК АД **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

1. Корпоративна информация

София Парк АД (Дружеството) е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма Булком Витоша ЕООД на 02.10.2003 г. с решение № 1 на СГС по ф.д. № 10225/2003 г. Учредителният капитал е 5,000 (пет хиляди) лева, като впоследствие на 15.04.2005 г. основният капитал се увеличава на 500,000 (петстотин хиляди) лева чрез апортна вноска-вземане.

През 2006 год. едноличният собственик прехвърля изцяло дяловете си на "Комерсиа, Актуалес Комерсиалес и Де Осно" 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 Осно" 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 последствие 80 % от акциите се придобиват от "МД ЦЕ Холдинг Лимитид", дружество регистрирано по законите на република Кипър. С решение № 12 от 20.04.2007 правната форма се променя на акционерно дружество. Дружеството променя наименованието си на "Форум София" АД на 07.06.2007 г.

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

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

На 18.06.2014 акциите на дружеството са придобити от:

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

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

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

На 30.05.2017г. акционерния капитал на Дружеството е увеличен с 3,704,000 лева, чрез издаване на 340,400 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 31.12.2017г.

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 Съюшънс“ 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 Съюшънс“ 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 Съюшънс“ 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 Съюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД - 543,290 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД - 325,970 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД - 217,310 лева.

СОФИЯ ПАРК АД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

1. Корпоративна информация (продължение)

Към 31 Декември 2018г. регистрирания основен капитал на дружеството е в размер на 132,604,160 лева, разпределен между акционерите както следва:

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

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

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

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 търговски и развлекателен център в гр. София, район Витоша, Малинова долина-Околовръстен път върху терен, собственост на Дружеството. Общата площ на терена възлиза на 165 хил. кв.м.

Поради влошените икономически условия и липса на цялостно финансиране на проекта, той е спрял на етап изкоп през 2008г. След продажбата на дружеството през месец юли 2014г. работата по проекта е подновена, с променени инвестиционни намерения за изграждане на мултифункционален офисен, жилищен и търговски комплекс с наименование "Garitage Park".

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

- 2 офисни сгради 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;

Цялостното завършване на Фаза 1 от проекта е планирано през 2019г. С ускорени темпове се развива процесът по договаряне на продажби на жилищните имоти и отдаване под наем на офисните и търговски площи, в обхвата на Фаза 1 от проекта. Към 31.12.2018г. са сключени предварителни договори за продажби на над 95% от жилищните единици в комплекса. Сключени са договори с наематели на над 85% от офисните площи и търговски площи.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

1. Корпоративна информация (продължение)

Паралелно с първия етап, през 2017 година започва работа и по втория етап (Фаза 2) от проекта, включващ още 2 офисни сгради с отдаваема площ от 24 хил. кв. м. всяка. Строителните дейности стартират през мес. Октомври 2017г. Цялостното завършване на Фаза 1 от проекта е планирано през 2020г.

Към 31.12.2018г. са сключени договори за наем на 12% от офисните площи в обхвата на Фаза 2.

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 100 хил. кв. м.

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, деривативните финансови инструменти, дълговите и капиталови финансови активи и условното възнаграждение, 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.

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.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

а) Превръщане в чуждестранна валута (продължение)

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 съществени 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 готова продукция/ стоки/ оборудване се признават в определен момент във времето, когато контролът върху актива бъде прехвърлен към клиента, което обикновено е при доставката на готовата продукция/ стоките/ оборудването.

Дружеството преценява дали в договора са налице други обещания, които представляват отделни задължения за изпълнение, към които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката (например, гаранции, точки за лоялност на клиентите). При определянето на цената на сделката за продажба на готова продукция/ 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 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществените 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.

Инсталационни услуги

Дружеството предлага инсталационни услуги, които се продават или отделно, или в пакет заедно с продажбата на оборудването на клиента. Тези услуги могат да бъдат получени от други доставчици и не осигуряват съществени промени спрямо спецификациите на клиента, нито модифицират съществено оборудването. Договорите за пакетни продажби на оборудване и инсталационни услуги включват две задължения за изпълнение, тъй като обещанията за прехвърлянето на оборудването и предоставянето на инсталационните услуги могат да бъдат разделени и са отделно разграничими. Съответно, Дружеството разпределя цената на сделката въз основа на относителните единични продажни цени на оборудването и на инсталационните услуги.

Дружеството признава приходите от инсталационните услуги в течение на времето като използва метода на вложените ресурси, за да оцени напредъка за пълното изпълнение на услугата, тъй като клиентът едновременно получава и консумира ползите, предоставяни от Дружеството. Приходите от продажбата на оборудването се признават в определен момент във времето, обикновено при доставката на оборудването.

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.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на същественияте счетоводни политики (продължение)

б) Приходи от договори с клиенти (продължение)

Салда по договори

Активи по договори с клиенти

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

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

Търговски вземания

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

Пасиви по договори с клиенти

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

Разходи за сключване на договор

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

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.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

в) Данъци (продължение)

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 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществениите 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 31.12.2018г.

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

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

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

Последващо оценяване

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

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

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Тази категория е най-съществена за Дружеството. 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
- Условията на договора за финансовия актив пораждат 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 пораждат парични потоци, които представляват единствено плащания по главницата и лихвата върху неиздължената сума на главницата

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

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

СОФИЯ ПАРК АД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на същественияте счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

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

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

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

Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)
Отписване

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

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

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

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

Обезценка на финансови активи

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

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

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

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

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

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

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

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

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

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

Последващо оценяване

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

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

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

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

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

Заеми и привлечени средства

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови пасиви (продължение)

Отписване

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

е) Компенсиране на финансови инструменти

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

ж) Оценяване на справедлива стойност

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

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

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

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

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

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

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

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

ж) Оценяване на справедлива стойност (продължение)

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

з) Основен капитал

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

и) Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка, ако има такива. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие че отговарят на критериите за признаване на актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

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	4 години
Транспортни средства	5 години
Стопански инвентар	6 години

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

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

к) Инвестиционни имоти

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

к) Инвестиционни имоти (продължение)

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в печалбата или загубата за отчетния период, в която възникват.

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

Дружеството прехвърля имот от инвестиционен имот в материален запас (имоти за търгуване) само, когато има промяна в използването, доказана чрез започване на разработване с цел продажба. Когато инвестиционен имот се прехвърля към материален запас, претата 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

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

Дружеството като лизингополучател

Дружеството класифицира лизингов договор като финансов лизинг, ако той прехвърля в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив. В началото на лизинговия срок финансов лизинг се признава като актив и пасив в баланса с размер, който в началото на лизинговия договор е равен на справедливата стойност на наетия актив или ако е по-ниска, по настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Лизинговите плащания се разпределят между финансовите разходи и намалението на задължението по лизинга така, че да се получи постоянен лихвен процент върху оставащото салдо на задължението. Финансовите разходи се признават директно в отчета за доходите.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

л) Лизинг (продължение)

Активите, придобити при условията на финансов лизинг се амортизират за срока на полезния живот на актива. Ако обаче няма разумна степен на сигурност, че Дружеството ще придобие собствеността върху тях до края на срока на лизинговия договор, активите се амортизират през по-краткия от двата срока - срока на полезния живот на актива или срока на лизинговия договор.

Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като разход в печалбата или загубата на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

Дружеството като лизингодател

Лизингов договор, при който Дружеството запазва в значителна степен всички рискове и изгоди от собствеността върху наетия актив, се класифицира като оперативен лизинг. Първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, във връзка с договарянето и уреждането на оперативен лизинг се прибавят към балансовата стойност на наетия актив и се признават като разход през целия срок на лизинговия договор на същата база както лизинговите приходи. Условните наеми се признават като приходи 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.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

и) Нематериални активи (продължение)

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

о) Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност.

Разходите, направени във връзка с доставянето на материалните запаси до тяхното настоящо местоположение и състояние, се отчитат както следва:

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

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

п) Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

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.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

п) Обезценка на нефинансови активи (продължение)

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

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

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за доходите.

р) Парични средства и парични еквиваленти

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

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

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.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.3 Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения

Дружеството прилага МСФО 15 и МСФО 9 за първи път. По-долу са описани естеството и ефектът на промените в резултат от приемането на тези нови счетоводни стандарти. За първи път през 2018 година се прилагат и някои други изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период. Възприемането на изменението на МСФО не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване

МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване за годишните периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като обединява заедно всички три аспекта от счетоводното отчитане на финансовите инструменти: класификация и оценяване, обезценка и счетоводно отчитане на хеджирането.

Дружеството прилага МСФО 9 за бъдещи периоди с дата на първоначално прилагане - 1 януари 2018 г. Дружеството не е преизчислявало сравнителната информация, която продължава да се отчита съгласно МСС 39. Ефектът от приемането на МСФО 9 към 1 януари 2018 г. МСФО не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

(а) Класификация и оценяване

Съгласно МСФО 9, след първоначалното им признаване дълговите инструменти се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход. Класификацията се базира на два критерия: бизнес модела на Дружеството за управление на активите и дали договорните парични потоци от инструмента представляват 'само плащания на главница и лихва' по непогасената сума на главницата. Оценката на бизнес модела на Дружеството се извършва към датата на първоначалното прилагане, т.е. 1 януари 2018 г. Оценката дали договорните парични потоци по дълговите инструменти се състоят само от главница и лихва се прави въз основа на фактите и обстоятелствата към първоначалното признаване на активите.

Изискванията към класификацията и оценяването на МСФО 9 не оказват съществено влияние върху Дружеството, като то продължава да отчита по справедлива стойност всички финансови активи, преди това отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 39. По-долу са описани промените в класификацията на финансовите активи на Дружеството:

- *Търговските вземания и Другите нетекущи вземания* (т.е. вземания от свързани предприятия, вземания по търговски кредити и други), класифицирани като *Търговски вземания* и *Търговски и други нетекущи вземания* към 31 декември 2017 г., се държат с цел получаване на договорните парични потоци и водят до парични потоци, представляващи само плащания на главница и лихва. Считано от 1 януари 2018 г. те се класифицират и оценяват като *Дългови инструменти по амортизирана стойност*.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.3 Промени в счетоводните политики и оповестяванията (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

МСФО 9 Финансови инструменти (продължение)

(а) Класификация и оценяване (продължение)

- Капиталовите инвестиции в некотираните компании, класифицирани като Финансови активи на разположение за продажба към 31 декември 2017 г., се класифицират и оценяват като Капиталови инструменти, определени по справедлива стойност в печалбата или загубата / Капиталови инструменти, определени по справедлива стойност в друг всеобхватен доход считано от 1 януари 2018 г. Дружеството е избрало да класифицира неотменимо своите некотираните капиталови инвестиции като капиталови инструменти, определени по справедлива стойност в друг всеобхватен доход към датата на първоначалното прилагане, тъй като възнамерява да ги държи в близко бъдеще. За тези инвестиции през предишни периоди не са признавани загуби от обезценка в печалбата или загубата.

Дружеството не е определило финансови пасиви като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Няма промени в класификацията и оценяването на финансовите пасиви на Дружеството.

(б) Обезценка

Приемането на МСФО 9 по същество промени счетоводното отчитане на Дружеството на загубите от обезценка за финансовите активи като замени подхода на начислените загуби на МСС 39 с ориентирания в по-голяма степен към бъдещето модел на очакваните кредитни загуби (очакваните кредитни загуби). МСФО 9 изисква от Дружеството да признава провизия за очакваните кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, и за активите по договори с клиенти.

След приемането на МСФО 9 Дружеството не е признало допълнителна обезценка на Търговските вземания и Дълговите инструменти.

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

МСФО 15 заменя МСС 11 Договори за строителство, МСС 18 Приходи и свързаните с тях Разяснения, и с някои ограничени изключения се прилага по отношение на всички приходи, произтичащи от договори с клиенти. МСФО 15 въвежда нов, пет-стъпков модел за отчитане на приходите, произтичащи от договори с клиенти, и изисква приходите да се признават в размер, който отразява възнаграждението, на което предприятието очаква да има право в замяна на прехвърлените на клиента стоки или услуги.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.3 Промени в счетоводните политики и оповестяванията (продължение)
Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (продължение)

МСФО 15 изисква от предприятията да упражнят преценка, при отчитане на всички уместни факти и обстоятелства, когато прилагат всяка една стъпка от модела по отношение на договорите с техните клиенти. В допълнение, стандартът определя и счетоводното третиране на разходите за придобиване на договор и разходите, пряко свързани с изпълнението на договора. Нещо повече, стандартът изисква разширени оповестявания.

Дружеството е приело МСФО 15 при използването на модифицирано ретроспективно прилагане като за дата на първоначалното прилагане е приет 1 януари 2018 г. Съгласно този метод стандартът може да се прилага или по отношение на всички договори към датата на първоначалното прилагане, или само към договорите, които не са изпълнени към тази дата. Дружеството е предпочело да прилага стандарта по отношение на всички договори/само към договорите, които не са изпълнени към 1 януари 2018 г.

Във финансовите отчети на Дружеството за годината към 31 декември 2018 няма ефект от първоначалното прилагане на МСФО 15.

КРМСФО 22 Отчитане на сделки и авансови плащания по сделки в чуждестранна валута

Разяснението разглежда въпроса за определяне на датата на сделката за целите на определянето на спот валутния курс, който ще се използва за превалутниране на актива, прихода или разхода (или част от тях) при първоначалното им признаване, което е свързано с отписването на непаричен актив или непаричен пасив, произтичащи от платено или получено авансово плащане по сделка в чуждестранна валута. Възприемането на разясненията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 2 Плащане на базата на акции (Изменения): Класификация и оценяване на сделки с плащане на базата на акции

Измененията предвиждат изисквания за: счетоводното отчитане на ефектите от условията за упражняване и неупражняване върху оценяването на сделки с плащане на базата на акции, уреждани с парични средства; за плащане на базата на акции с възможност за нетно от задълженията за данък при източника уреждане и за изменения на условията за плащане на базата на акции, което променя класификацията от сделка уреждана с парични средства в сделка, уреждана чрез издаване на инструменти на собствения капитал. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.3 Промени в счетоводните политики и оновестяванията (продължение)
Нови и изменени стандарти и разяснения (продължение)

МСФО 4 *Застрахователни договори (Изменения): Прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори*

Целта на измененията е да преодолеят несъответствието между датите на влизане в сила на МСФО 9 и очаквания нов застрахователен стандарт МСФО 17 Застрахователни договори. Дружествата, които издават застрахователни договори все още ще могат да възприемат МСФО 9 на 1 януари 2018 г. С измененията се въвеждат два алтернативни подхода - подход за временно освобождаване и подход на припокриване. Временното освобождаване позволява на дружествата да отложат датата на възприемане на МСФО 9. Подходът на припокриване позволява на дружествата, които прилагат МСФО 9 от 2018 г. да премахнат от печалбата или загубата ефекта, произтичащ от някои счетоводни несъответствия, които могат да възникнат от прилагането на МСФО 9 преди МСФО 17. Измененията не са приложими за Дружеството.

МСС 40 *Инвестиционни имоти (Изменения): Трансфери на инвестиционен имот*

Измененията дават разяснения относно трансфери от или към инвестиционен имот при промяна в намеренията на ръководството само когато има доказана промяна в използването. Само промяна в намеренията на ръководството не е достатъчно доказателство за промяна в използването. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година

Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - оценяване на предприятието, в което е инвестирано по справедлива стойност.

Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

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

Оценки на имоти

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

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

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

По-долу са представени накратко публикуваните стандарти, които все още не са действащи или не са приложени по-рано от Дружеството към датата на издаване на настоящия финансов отчет. Оповестено е как в разумна степен може да се очаква да бъдат повлияни оповестяванията, финансовото състояние и резултатите от дейността, когато Дружеството възприеме тези стандарти за първи път. Това се очаква да стане, когато те влязат в сила.

МСФО 16 Лизинг

МСФО 16 беше публикуван през януари 2016 г. и заменя МСС 17 *Лизинг*, КРМСФО 4 *Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг*, ПКР-15 *Оперативен лизинг-Стимули* и ПКР-27 *Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг*. МСФО 16, който влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019, изисква лизингополучателите и лизингодателите да правят по-разширени оповестявания от тези съгласно МСС 17.

Преминаване към МСФО 16

Дружеството планира да приеме МСФО 16 по пълния ретроспективен подход спрямо всеки представен предходен отчетен период/ модифицирания ретроспективен подход.

През 2018 година Дружеството е извършило оценка на ефекта от приемането на МСФО 16. Очаква се че приемането на МСФО 16 няма да има ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 17: Застрахователни договори

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г., като се позволява по-ранното му прилагане, при условие че дружеството прилага също МСФО 15 Приходи по договори с клиенти и МСФО 9 Финансови инструменти. Стандартът все още не е приет от ЕС. Той не е приложен за Дружеството.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

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

Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

Измененията разглеждат установеното несъответствие между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие. Дружеството не очаква тези изменения да имат ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

КРМСФО 23 Несигурност при третиране на данъци върху дохода

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда счетоводното отчитане на данъците върху дохода, когато данъчното третиране е свързано с несигурност, която засяга прилагането на МСС 12. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от разяснението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване (Изменения): Характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране

Измененията, които са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане, предлагат промяна в МСФО 9 за конкретни финансови активи, които в противен случай биха имали договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва, но не отговарят на условието за допустимост единствено в резултат от наличието на характеристики на предсрочно погасяване с отрицателно компенсиране. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия (Изменения): Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията разясняват, че МСФО 9 Финансови инструменти е приложим по отношение на дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, които по своята същност представляват част от нетната инвестиция в асоциираните или съвместните предприятия, но по отношение на които не се прилага метода на собствения капитал. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

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

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменения): Изменения, съкращения и уреждания на плана

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 3 Бизнес комбинации (Изменения): Дефиниция за бизнес

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

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

Измененията са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Концептуална рамка за финансово отчитане

БМСС публикува Изменената Концептуалната рамка за финансово отчитане на 29 март 2018 г., която е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020 г. Концептуалната рамка представя концепциите за финансовото отчитане, разработване на стандарти, насоки относно изготвянето на последователни счетоводни политики и насоки към разбирането и интерпретирането на стандартите. Концептуална рамка за финансово отчитане все още не е приета от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от измененията върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2017

В цикъла 2015-2017 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, които ще влязат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни споразумения – разяснение относно счетоводното отчитане на държани преди това дялове в съвместни дейности;
- МСС 12 Данъци върху дохода – разяснение относно последствията от гледна точка на данъците върху дохода от плащания във връзка с финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал;
- МСС 23 Разходи по заеми – разяснение относно разходите по заеми, отговарящи на условията за капитализиране.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

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

Годишни подобрения на МСФО Цикъл 2015-2017 (продължение)

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2015-2017 година все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от измененията върху бъдещите си финансови отчети.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

5. Инвестиционни имоти	Инвестиционни имоти хил. лв
<i>Отчетна стойност</i>	
Салдо към 1 януари 2017г.	49,363
Капитализирани разходи по изграждане на проект "Sofia Park"	31,807
Придобити поземлени имоти	-
Капитализирани разходи за лихви	1,185
Салдо към 31 декември 2017г.	82,355
Салдо към 1 януари 2018г.	82,355
Капитализирани разходи по изграждане на проект "Sofia Park"	78,801
Придобити поземлени имоти	663
Капитализирани разходи за лихви и такси по кредити	1,388
Салдо към 31 декември 2018г.	163,207

Инвестиционните имоти включват земя в София, район Витоша, Малинова долина – Околовръстен път, с обща площ от 166,382 кв. м. и отчетна стойност 9,262 хил. лв., както и капитализирани разходи и платени аванси на изпълнители по договори свързани с изграждане на комплекса.

Обезценка на инвестиционни имоти

Към 31.12.2018г. ръководството на дружеството е извършило преглед на обезценка на притежавания имот и не са открити данни за отразяване на такава.

Към 31.05.2018 е направена оценка на имота от лицензиран оценител „Инженеринг Сервиз София“ ООД. Пазарната оценка на поземлените имоти е 25,900 хил. евро.

Общата стойност на Фаза 1 от проекта „Garitage Park“ е оценена в размер на 59,706 хил. евро.

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2018г

6. Други дълготрайни материални активи**Други дълготрайни
материални активи**

ХИЛ,лв

Брутна балансова стойност

Салдо към 1 януари 2018г. 28

Новопридобити активи, закупени -

Салдо към 31 декември 2018г. 28**Амортизация**

Салдо към 1 януари 2018г. (11)

Начислена през годината (4)

Салдо към 31 декември 2018г. (15)**Балансова стойност към 31.12.2018 13**

Другите дълготрайни материални активи са свързани с обзавеждане на офис на Дружеството.

7. Нематериални дълготрайни активи**Нематериални
дълготрайни активи**

ХИЛ,лв

Брутна балансова стойност

Салдо към 1 януари 2018г. 47

Новопридобити активи, закупени -

Салдо към 31 декември 2018г. 47**Амортизация**

Салдо към 1 януари 2018г. (13)

Начислена през годината (7)

Салдо към 31 декември 2018г. (20)**Балансова стойност към 31.12.2018 27**

Нематериалните дълготрайни активи включват анимационен клип на проекта Garitage Park и разработка на интернет сайт garitagepark.com.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

8. Инвестиции в ценни книжа	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиции в дъщерни предприятия	43	43
	43	43

През 2016г. „София Парк“ АД инвестира в придобиването на 70% от „Арена Волей“ АД, новорегистрирано дружество с планиран предмет на дейност – изграждане и управление на спортна зала.

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.

Движение на отсрочените данъчни активи:	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
В началото на годината	434	195
Приход / (Разход) в отчета за доходите	290	239
В края на годината	724	434

Със стартирането на проекта по изграждане на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс „София Парк“ и планираното завършване и реализиране на Фаза 1 през 2019г., Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 724 хил. лв. във връзка с данъчна загуба за приспадане и признаване на разходи, регулирани по режима на слабата капитализация, за периода 2014 – 2018г.

10 Материални запаси

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Двоен под, вложен в строителството на офисни сгради	355	-
Материали за обзавеждане на офисни сгради	24	-
Консумативи, във връзка с управление на офисни сгради	46	-
	425	-

Материалните запаси са свързани с материали, ползвани в строителството на офисни сгради и зареждане на консумативи, необходими за нормалното функциониране на офисните сгради след откриването им.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

11 Търговски вземания

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Вземания по предварителни договори за продажба на жилищни имоти	296	-
Вземания за предоставени сервитутни права	87	-
Други вземания	-	23
	383	23

Вземанията по предварителни договори за продажби на жилищни имоти в комплекса са погасени към датата на изготвяне на финансовите отчети.

12 Други текущи активи и предплатени разходи

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
ДДС за възстановяване	4,267	1,465
Предплатени разходи	99	99
Депозити	64	9
Други	2	2
	4,432	1,575

ДДС за възстановяване към 31.12.2018 е свързано с платени аванси и сертификати за междинно плащане по договор с главния изпълнител на проекта.

13. Парични средства и парични еквиваленти

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой	5	6
Парични средства в разплащателни сметки в лева	10,136	42,914
Парични средства в разплащателни сметки в чуждестранна валута	2,236	1,994
Блокирани парични средства за обезпечение на издадени банкови гаранции	5,306	704
	17,683	45,618

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

14. Основен капитал

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Брой обикновени акции с номинал 10 лв	13,260,416	9,670,382
Регистриран емитиран капитал (в хил.лв.)	132,604	96,704
	132,604	96,704

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 „З 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 Сълъшънс“ ЕООД – 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 543,290 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 325,980 лева и „З 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 Сълъшънс“ ЕООД – 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 565,010 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 338,990 лева и „З 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 Сълъшънс“ ЕООД – 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 543,290 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 325,970 лева и „З Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 217,310 лева.

Към 31 Декември 2018г. регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 132,604,160 лева, разпределен между акционерите както следва:

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

15. Получени банкови заеми

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
<i>Дългосрочни банкови заеми</i>		
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк	10,867	-
<i>Краткосрочен банкови заеми</i>		
Револвиращ кредит от Уникредит Булбанк	2,069	-
	12,936	-

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% + надбавка ОДИ на банката и срок на погасяване 31.05.2020г. с предвидено разсрочване до 31.05.2025г. През 2018г. Дружеството е усвоило 29,639 хил. лв. по инвестиционния лимит на банковия кредит, от които е погасило 18,722 хил. лв. с постъпление по предварителни договори за продажба на жилищни имоти в комплекса.

Дружеството усвоява средства и по револвиращ лимит по договора за кредит с Уникредит Булбанк за краткосрочно финансиране на плащания на Данък добавена стойност по договори за строителство на Фаза 1 от проекта. През 2018г. са усвоени 5,005 хил. лв. по револвиращия лимит на банковия кредит, от които 2,936 хил. лв. са погасени към 31.12.2018г.

16. Търговски и други задължения

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски задължения	544	365
Получени депозити по договори за наем	358	
Задължения към фондовете на ДОО	-	1
	902	366

Търговските и други задължения към 31.12.2018г. са свързани основно с получени депозити по сключени договори за наем в офисните сгради в обхвата на Фаза 1 от проекта и с неустойки по договор за наем.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

17. Предоставени аванси от клиенти

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Предоставени аванси	21,048	8,063
	21,048	8,063

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

18. Други приходи от дейността

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от замяна на имоти със столична община	268	-
Приходи от предоставени сервитутни права	74	-
Други приходи	-	2
	342	2

Приходите през 2018г. са в резултат на замяна на имоти в рамките и в съседство на комплекса със Столична община във връзка с реализацията на инфраструктурни проекти по осигуряване на транспортен достъп, както и с предоставени сервитутни права на ЧЕЗ Разпределение България АД за изграждане на възлова станция на територията на комплекса и присъединяване към електропреносната мрежа

19. Административни разходи и разходи по продажби

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за брокерски комисионни	(2,776)	(1,505)
Разходи за управление на имоти	(311)	-
Счетоводно и административно обслужване	(15)	(7)
Правни и данъчни услуги	(114)	(93)
Наем на офис	(54)	(54)
Реклама	(124)	(116)
Разходи за възнаграждения на управителни органи	-	(435)
Други разходи	(56)	(22)
	(3,450)	(2,232)

Разходите за брокерски комисионни са свързани със сключването на предварителни договори за продажба на жилищни единици в комплекса.

Разходите за управление на имоти са свързани с подготовката по въвеждане в експлоатация на офисните сгради в комплекса.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

20. Други разходи за дейността

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Местни данъци и такси	(58)	(55)
Разходи за инфраструктурни проекти дарени на СО	(185)	-
Разходи за ДДС	(37)	-
Разходи за неустойки	(298)	-
	(578)	(55)

През 2018г. Дружеството е дарило проекти за пътна инфраструктура – разширение на локала на „Околовръстен път“ и осигуряване на транспортен достъп в комплекса на Столична Община. Разходите за ДДС са свързани с ползван данъчен кредит по инфраструктурните проекти дарени на Столична община.

Разходите за неустойки са свързани с договор за наем.

21. Финансови разходи, нетно

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Банкови такси	(116)	(17)
Разходи по валутни операции	(41)	(93)
Приходи по валутни операции	112	17
	(45)	(93)

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. В разходите за банкови такси са включени такси по издаване на банкови гаранции по договори за наем.

22. Корпоративен данък и отсрочени данъци

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Загуба преди данъци	(3,741)	(2,389)
Увеличения на финансовия резултат	202	16
Намаления на финансовия резултат	(12)	(11)
Загуба след преобразуване	(3,551)	(2,384)
Разход за данък върху доходите	290	239

Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 724 хил. лв. във връзка с данъчна загуба за приспадане и признаване на разходи, регулирани по режима на слабата капитализация, за периода 2014 – 2018г.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

23. Оповестяване на сделки със свързани лица

Нетекущи задължения към свързани лица

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Фалкон Сълюшънс ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	27,234	27,234
Фалкон Сълюшънс ЕООД- лихви по получен заем > 1 година	5,397	4,646
Алатау Трейд Груп ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	-	1,187
Алатау Трейд Груп ЕООД - лихви по получен заем > 1 година	-	222
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт - задължение по получен заем > 1 година	-	712
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД - лихви по получен заем > 1 година	-	133
3 Ди Р.Е. Мениджмънт ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	-	475
3 Ди Р.Е. Мениджмънт ЕООД - лихви по получен заем > 1 година	-	89
Общо задължения по получен заем > 1 година	27,234	29,608
Общо лихви по получен заем > 1 година	5,397	5,090
	32,631	34,698

Договорът за заем с акционерите „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, „3 Ди Ритейл Мениджмънт“ ЕООД и „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД е първоначално сключен с Майнл Банк АГ, Австрия на 25.10.2007г., като предназначението на заема е 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 Юръпиън 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 31.12.2018г

23. 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 31.12.2018г. 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.

Разходите за лихви за периода след продажбата на акциите на Дружеството на 18.06.2014г. и рестартирането на работа по проекта „София парк“ са капитализирани в стойността на инвестиционния имот.

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 Сълъшгънс“ ЕООД.

Вземания от свързани лица

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
„Идън Интернешънъл Трейдинг“ Инк	160	160
	160	160

Вземанията са свързани с превод на възстановен през 2014г. данък върху добавената стойност от минали години към предходния собственик на капитала от името на „Идън Интернешънъл Трейдинг“ Инк като част от покупната цена на акциите.

Покупки на стоки и услуги от свързани лица

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД	4,333	3,127
	4,333	3,127

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 „София Парк“. Услугите включват управление на проекта, проект мениджмънт и брокерски комисионни. Разходите за управление на проекта са капитализирани в стойността на инвестиционния имот.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

24. Финансови инструменти

Кредитен риск

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

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства	17,683	45,618
	17,683	45,618

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:

Ликвиден риск

				31.12.2018г.
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	повече от 2 години
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по предоставени заеми от свързани лица	32,631	(32,631)	-	(32,631)
Задължения по банкови заеми	12,936	(12,936)	(2,069)	(10,867)
Търговски и други задължения	902	(902)	(902)	-
	46,469	(46,469)	(2,971)	(43,498)

				31.12.2017г.
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	повече от 2 години
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по предоставени заеми от свързани лица	34,698	(34,698)	-	(34,698)
Търговски и други задължения	366	(366)	(366)	-
	35,064	(35,064)	(366)	(34,698)

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

24. Финансови инструменти (продължение)

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Засмът, възникнал преди придобиване на дружеството от настоящите акционери през 2014г. е с плаваща доходност.

Банковият заем, предоставен от Уникредит Булбанк е с плаваща доходност.

Инструменти с плаваща доходност:

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Получен заем от Уникредит Булбанк АД	12,936	-
Получен заем от акционерите	25,795	28,185
	41,121	28,185

Засмът от Уникредит Булбанк е с плаващ лихвен процент в размер на 4.30% плюс надбавка ОДИ на банката.

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

Справедливи стойности

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

24. Финансови инструменти (продължение)

Ангажменти и условни задължения

Капиталови ангажменти

Към 31 декември 2018г. Дружеството няма пости капиталови ангажменти.

Правни искове

Срещу Дружеството няма заведени значителни правни искове.

Регулаторни рискове

Към 31 декември 2018 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 2018г.

25. Събития след датата на баланса

От началото на 2019 година Офис сграда 1 в рамките на Фаза 1 от изграждането на комплекса е въведена в експлоатация и наемателите са нанесени в нея.