

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2015

Доклад на независимия одитор

До акционерите

На „София Парк Вилас“ АД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „София Парк Вилас“ АД, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2015 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и представянето на този финансов отчет, който дава вярна и честна представа, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето, от страна на предприятието, на финансов отчет, който дава вярна и честна представа, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „София Парк Вилас“ АД към 31 декември 2015 година, както и за неговите финансови резултати от дейността, и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2015 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие с финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2015 година и е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания. В резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и обстановката, в която то работи, ние не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.



Цвета Хайтова

Регистриран одитор

27.06.2016г.
гр.София 1000
бул.Витоша 67

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 Декември 2015

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО	1-4
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	5
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	6
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	7
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	8
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	9-31

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2015г.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

София Парк Вилас АД (Дружеството) е регистрирано като акционерно дружество с фирма „БСПФ Черно Море“ АД на 28.03.2004 г. с решение на на СГС по ф.д. № 2981/2006 г. На 09.08.2006г. дружеството е преобразувано в „БСПФ Черно Море“ ЕАД с едноличен собственик на капитала „БСПФ (Пропърти) Лимитед“, Джърси. Учредителният капитал е 50,000 (пет хиляди) лева, разпределени в 50,000 акции с номинал от 1 лв.

На 20.01.2014г. дяловете на „БСПФ (Пропърти) Лимитед“ са придобити от „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД. Наименованието на Дружеството е променено на „София Парк Вилас“. На 21.02.2014г. основния капитал на Дружеството е увеличен на 60,000лв. с издаването на 10,000 нови акции. „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД продава 5,000 акции на „ЗД Ритейл Мениджмънт“ ЕООД на 15.04.2014г., 10,000 акции на „Алатау Трейд Груп“ ЕООД на 05.06.2014г. и 40,000 акции на „СИА КСГ Груп“ на 05.06.2014г. На 18.06.2014г. „СИА КСГ Груп“ прехвърля всичките си 40,000 акции на „Монотео Трейд Груп“ ЕООД. На 18.09.2014г. „Абекебилд“ ЕООД придобива 7,200 акции.

Към 31.12.2015г. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 60,000 лева, разпределен както следва:

- „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 202948575, 38,400 акции, представляващи 64% от капитала на Дружеството;
- „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 7,200 акции , представляващи 12% от капитала;
- „Абекебилд“ ЕООД, ЕИК 203146795, 7,200 акции , представляващи 12% от капитала;
- „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791, 3,600 акции, представляващи 6% от капитала;
- „З Ди Ритейл Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201851753, 3,600 акции, представляващи 6% от капитала;

Седалището на Дружеството се намира в гр. София, район Витоша, ж.к. София Парк, Търговска зона, сграда 16Б, офис 7.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2014г.

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. В първите години след учредяването си Дружеството инвестира в проект по изграждане на жилищен комплекс в гр. София с работно име „Евър Грийн Резидънс“, район Витоша, м. Малинова долина – обслужващи обекти на Околовръстен път върху терен, собственост на Дружеството. Общата площ на терена възлиза на 24,608 кв.м. Поради влошените икономически условия и липса на цялостно финансиране на проекта, той е замразен с решение на Съвета на директорите на Дружеството на 24.10.2008г. След продажбата на дружеството през 2014г. работата е подновена. Проекта за изграждане на жилищен комплекс е изменен в съответствие актуалните пазарни условия, като включва изграждането на 34 еднофамилни къщи и цялостна инфраструктура в затворен комплекс с работно наименование „София Парк Вилас“. Строителните дейности стартират през 2014г. Планирано е въвеждане в експлоатация на комплекса през четвъртото тримесечие на 2016г.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Резултати за текущия период

През отчетната година Дружеството е реализирало нетна загуба в размер на 665 хил. лв. (2014 – 105 хил. лв.). Загубата през 2015г. е основно в резултат на реализирани разходи за брокерски комисионни в размер на 719 хил. лв. във връзка със сключването на предварителни договори за продажба на 20 от къщите в комплекса.

Структура на основния капитал

Към датата на отчета капиталът на Дружеството е в размер на 60,000 (шестдесет хиляди) лева, разпределени в 60,000 обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 (1) лв на всяка акция. Капиталът на дружеството е изцяло внесен.

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 ВИЛАС АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2015г.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2016г.

Ръководството счита, че основното направление на дейността за 2016г. е строителството на жилищен комплекс „София Парк Вилас“ и въвеждането му в експлоатация.

Дружеството инвестира в придобиването на допълнителни поземлени имоти в съседство на комплекс „София парк Вилас“, във връзка с бъдещото му разширение.

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

Получените заеми от акционерите са с фиксиран лихвен процент.

Дружеството няма финансови инструменти с плаваща доходност

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 ВИЛАС АД
СОФИЯ**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2015г.**

УПРАВЛЕНИЕ

Към датата на подписване на настоящия отчет 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 2015г. 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 ВИЛАС АД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 Към 31.12.2015

	<u>Бележки</u>	2015 ХИЛ. ЛВ.	2014 ХИЛ. ЛВ.
АКТИВИ			
<i>Дълготрайни активи</i>			
Инвестиционни имоти	5	-	4,480
Имоти за продажба	5	10,923	-
Нематериални дълготрайни активи	6	2	-
Активи по отсрочени данъци	7	98	29
Общо дълготрайни активи		11,023	4,509
<i>Краткотрайни активи</i>			
Търговски и други вземания	8	836	-
Данъци за възстановяване	9	-	178
Парични средства и парични еквиваленти	10	5,161	576
Общо краткотрайни активи		5,997	754
ОБЩО АКТИВИ		17,020	5,263

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

<i>Собствен капитал</i>			
Основен капитал	11	60	60
Допълнителни резерви	12	13,519	13,519
Натрупана загуба		(12,251)	(11,586)
Общо собствен капитал		1,328	1,993
<i>Дългосрочни пасиви</i>			
Задължения по получени заеми	20	6,786	3,168
Общо дългосрочни пасиви		6,786	3,168
<i>Краткосрочни пасиви</i>			
Търговски и други задължения	13	228	2
Предоставени аванси от клиенти	14	8,014	100
Данъчни задължения	15	664	-
Общо краткосрочни пасиви		8,906	102
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		17,020	5,263

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 32 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов Директор:

Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД,
 председател за Съвета на директорите:
 15.06.2016г.

Съгласно независим одиторски доклад:

Цвета Хайтова, Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 За годината, приключваща на 31.12.2015

	<u>Бележки</u>	2014 ХИЛ. ЛВ.	2013 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от продажба на услуги	16	101	-
Разходи за външни услуги	17	(797)	(70)
Разходи за възнаграждения	18	-	(12)
Разходи за местни данъци и такси	19	(25)	(49)
Оперативна загуба		(721)	(131)
Финансови разходи		(13)	(3)
Финансови приходи		-	-
Загуба преди данъци		(734)	(134)
Приход/(Разход) за данък върху доходите	7	69	29
Загуба за годината		(665)	(105)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(665)	(105)

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 32 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов Директор:

Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД,
 председател за Съвета на директорите:
 15.06.2016г.

Съгласно независим одиторски доклад:

Цвета Хайтова, Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

За годината, приключваща на 31.12.2015

	Основен капитал (Бележка 11)	Допълнителни резерви (Бележка 12)	Натрупана загуба	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
На 1 януари 2014г.	50	13,519	(11,481)	2,088
Допълнителни резерви	10	-	-	10
Общо всеобхватен доход			(105)	(105)
На 31 декември 2014г.	60	13,519	(11,586)	1,993
На 1 януари 2015г.	60	13,519	(11,586)	1,993
Общо всеобхватен доход		-	(665)	(665)
На 31 декември 2015г.	60	13,519	(12,251)	1,328

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 32 са неразделна част от финансовия отчет

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов Директор:

Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД,
председател за Съвета на директорите:
15.06.2016г.

Съгласно независим одиторски доклад:

Цвета Хайтова, Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 За годината, приключваща на 31.12.2015г.

	<u>Бележки</u>	2014	2013
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		8,764	112
Плащания на доставчици		(956)	(81)
Плащания за местни данъци и такси		(25)	(49)
Плащания на възнаграждения		-	(12)
Парични постъпления от възстановен ДДС		706	1
Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност		8,489	(29)
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		(7,215)	(2,541)
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност		(7,215)	(2,541)
Финансова дейност			
Постъпления от увеличаване на Основен капитал		-	10
Постъпления по заеми от свързани лица		4,498	3,129
Плащания по заеми от свързани лица		(1,173)	-
Други		(13)	(3)
Нетни парични потоци от финансова дейност		3,312	3,136
Нетно намаление на паричните средства		4,585	566
Парични средства в началото на периода		576	10
Парични средства в края на периода		5,161	576

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 32 са неразделна част от финансовия отчет

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов Директор:

Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД,
 председател за Съвета на директорите:
 15.06.2016г.

Съгласно независим одиторски доклад:

Цвета Хайтова, Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г.

1. Корпоративна информация

София Парк Вилас АД (Дружеството) е регистрирано като акционерно дружество с фирма „БСПФ Черно Море“ АД на 28.03.2004 г. с решение на на СГС по ф.д. № 2981/2006 г. На 09.08.2006г. дружеството е преобразувано в „БСПФ Черно Море“ ЕАД с едноличен собственик на капитала „БСПФ (Пропърти) Лимитед“, Джърси. Учредителният капитал е 50,000 (пет хиляди) лева, разпределени в 50,000 акции с номинал от 1 лв.

На 20.01.2014г. дяловете на „БСПФ (Пропърти) Лимитед“ са придобити от „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД. Наименованието на Дружеството е променено на „София Парк Вилас“. На 21.02.2014г. основния капитал на Дружеството е увеличен на 60,000лв. с издаването на 10,000 нови акции. „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД продава 5,000 акции на „ЗД Ритейл Мениджмънт“ ЕООД на 15.04.2014г., 10,000 акции на „Алатау Трейд Груп“ ЕООД на 05.06.2014г. и 40,000 акции на „СИА КСГ Груп“ на 05.06.2014г. На 18.06.2014г. „СИА КСГ Груп“ прехвърля всичките си 40,000 акции на „Монотео Трейд Груп“ ЕООД. На 18.09.2014г. „Абекебилд“ ЕООД придобива 7,200 акции.

Към 31.12.2015г. акционерния капитал на Дружеството е в размер на 60,000 лева, разпределен както следва:

- „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 202948575, 38,400 акции, представляващи 64% от капитала на Дружеството;
- „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 7,200 акции , представляващи 12% от капитала;
- „Абекебилд“ ЕООД, ЕИК 203146795, 7,200 акции , представляващи 12% от капитала;
- „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791, 3,600 акции, представляващи 6% от капитала;
- „З Ди Ритейл Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201851753, 3,600 акции, представляващи 6% от капитала;

Седалището на Дружеството се намира в гр. София, район Витоша, ж.к. София Парк, Търговска зона, сграда 16Б, офис 7.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

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

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

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2015г.

1. Корпоративна информация (продължение)

Основен предмет на дейност на Дружеството е покупка и продажба на недвижими имоти, проектиране, изграждане, отдаване под наем и управление на недвижими имоти. В първите години след учредяването си Дружеството инвестира в проект по изграждане на жилищен комплекс в гр. София с работно име „Евър Грийн Резидънс“, район Витоша, м. Малинова долина – обслужващи обекти на Околовръстен път върху терен, собственост на Дружеството. Общата площ на терена възлиза на 24,608 кв.м. Поради влошените икономически условия и липса на цялостно финансиране на проекта, той е замразен с решение на Съвета на директорите на Дружеството на 24.10.2008г. След продажбата на дружеството през 2014г. работата е подновена. Проекта за изграждане на жилищен комплекс е изменен в съответствие актуалните пазарни условия, като включва изграждането на 34 еднофамилни къщи и цялостна инфраструктура в затворен комплекс. През 2014г. са стартирани строителните дейности. Планирано е въвеждане в експлоатация на комплекса през четвъртото тримесечие на 2016г.

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена

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 СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз.

Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на база принципа-предположение за действащо предприятие.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Превръщане в чуждестранна валута

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

б) Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена, независимо от това кога е получено плащането. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или дължимо възнаграждение, на база на договорените условия на плащане като се изключат отстъпки, рабати и други данъци върху продажбите или мита. Дружеството анализира договореностите си за продажби според специфични критерии, за да определи дали действа като принципал или като агент. То е достигнало до заключение, че действа като принципал във всички такива договорености. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за всеобхватния доход.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

в) Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в 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;

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

в) Данъци (продължение)

- 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.

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.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

г) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

- **Финансови активи**

Първоначално признаване

Финансовите активи в обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти при ефективно хеджиране, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на инвестиции, които не се отчитат по справедливата им стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив. Покупките или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през 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. Финансовите активи на Дружеството включват паричните средства, търговски и други вземания.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се коригират на активен пазар. След първоначалното им признаване, заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП), намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите приходи в отчета за доходите. Загубите от обезценка, се признават в отчета за всеобхватния доход като други разходи.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

г) Финансови инструменти (продължение)

Отписване

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

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

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив или е встъпило в споразумение за прехвърляне и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансов 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.

Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Обезценка на финансови активи

Към всяка отчетна дата Дружеството прави преценка дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива („събитие за понесена загуба“) и това събитие за понесена загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

г) Финансови инструменти (продължение)

Доказателствата за обезценка на могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или вероятност да обявят неплатежоспособност/свръхзадлъжнялост или да предприемат финансова реорганизация, или когато наблюдавани данни индикират измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са свързани с неизпълнения от страна на длъжниците.

Финансови активи, отчитани по амортизационна стойност.

За финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, Дружеството първо преценява дали съществуват обективни доказателства за обезценка индивидуално за финансови активи, които са съществени поотделно или колективно за финансови активи, които не са съществени поотделно. Ако се определи, че не съществуват обективни доказателства за обезценка на индивидуално оценяван финансов актив, независимо дали той е съществен или не, активът се включва в група от финансови активи със сходни характеристики на кредитен риск и тази група от финансови активи се оценява за обезценка на колективна база. Активи, които са оценени за обезценка индивидуално и за които загубата от обезценка е и продължава да бъде признавана, не се включват в колективната оценка за обезценка.

- **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

Финансови пасиви, в обхвата на МСС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначално им признаване. Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив. Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения и лихвоносни заеми.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

г) Финансови инструменти (продължение)

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, заемите и привлечените средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ЕЛП. Печалбите и загубите от заеми и привлечени средства се признават в отчета за всеобхватния доход, когато пасивът се отписва, както се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии или придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията на ЕЛП се включва във финансовите разходи в отчета за всеобхватния доход.

Отписване

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението определено в договора е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл. Когато съществуващ финансов пасив бъде заменен с друг от същия кредитор при значително различни условия или условията на съществуващия пасив бъдат съществено модифицирани, тази замяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов пасив, а разликата в съответните балансови стойности се признава в отчета за всеобхватния доход.

д) 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.

е) Справедлива стойност на финансовите инструменти

Справедливата стойност на финансовите инструменти, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорошни пазарни преки сделки; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други модели за оценка.

ж) 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.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

з) 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.

и) Имоти за продажба

Имотите за продажба се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализуема стойност. Разходите, направени във връзка с привеждането на имотите за продажба до тяхното настоящо местоположение и състояние, се отчитат както следва:

Материали – Доставна стойност, определена на база на метода „среднопретеглена стойност“

Готова продукция и незавършено производство – стойността на употребените преки материали, труд общи производствени разходи, разпределни на база на нормален производствен капацитет, включително разходи по заеми. Нетната реализуема 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.

й) 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.

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.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

й) Инвестиционни имоти (продължение)

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

Инвестиционните имоти включват земя с право на строеж, която по настоящем се държи с цел увеличение стойността на капитала.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите по сделката включват данъци и първоначални комисионни за наем, за да се доведе имота до необходимото състояние, за да може той да бъде експлоатиран. Балансовата стойност на включва и разходите за подмяна на част от съществуващ инвестиционен имот, в момента на извършване на разхода, ако са удовлетворени критериите за признаване.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по цена на придобиване. Имотите се тестват поне веднъж годишно за индикатори за обезценка съгласно МСС 36 Обезценка на активи. В случай, че такива индикатори са налични Дружеството прави тест за обезценка, на базата на доклад на независим оценител, като се сравнява възстановимата стойност на инвестиционните имоти (по-високата от стойност в употреба и справедлива стойност минус разходи за продажба) с балансовата. В случай, че балансовата стойност на имота е по-висока от възстановимата стойност се признава загуба от обезценка в отчета за всеобхватния доход, а балансовата стойност на имота се намалява до тази на възстановимата. В случай, че възстановимата стойност е по-висока от балансовата, се признава приход единствено до размера на предишни натрупани загуби от обезценка, като съответно се променя и балансовата стойност на имота.

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. Каквито и да било печалби или загуби при извеждането от експлоатация или освобождаването на инвестиционен имот се признават в отчета за всеобхватния доход в годината на извеждане от експлоатация или освобождаване.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г.

2.2 Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

й) Инвестиционни имоти (продължение)

Печалбите и загубите от освобождаването на инвестиционните имоти се определят като разлика между нетните постъпления при освобождаването и балансовата стойност на актива в предишния финансов отчет за пълен период.

Прехвърляния към инвестиционни имоти се извършват само когато има промяна в използването на имота, която се доказва с края на заемане от собственика, началото на оперативен лизинг или промяна в намеренията на Ръководството относно използването на имота. Прехвърляния от инвестиционни имоти се извършват само когато е налице промяна в използването, доказана с начало на заемане от собственика или начало на строителство с цел продажба.

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

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.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

к) Обезценка на нефинансови активи (продължение)

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 всеобхватния доход.

л) Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой.

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

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. Към 31 декември 2015г. Дружеството няма имоти, класифицирани като материални запаси.

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:

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

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

Обезценка на вземания

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

Оценки на имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се оповестява във финансовия отчет. Справедливата стойност на инвестиционните имоти се определя от независими оценители. 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. Следователно, при определянето на приблизителните оценки на пазарните стойности към 31 декември 2015г., оценителите са използвали познанията си за пазара и професионалната си преценка, а не просто са разчитали на историческите сравнителни данни за сделките. 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. Нови и изменени стандарти и разяснения

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период. Следните изменения в стандартите са възприети от 1 януари 2015 г.:

- Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2011-2013 година, обхващащи малки уточняващи промени в:
 - МСФО 3 Бизнес комбинации
 - МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност
 - МСС 40 Инвестиционни имоти

Възприемането на посочените по-горе изменения в стандартите няма ефект върху настоящия финансов отчет на Дружеството.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

5. Инвестиционни имоти и Имоти за продажба

	Инвестиционни ИМОТИ
	<i>ХИЛ.ЛВ</i>
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2014г.	10,989
Капитализирани разходи по изграждане на проект "Sofia Park Villas"	1,080
Придобиване на поземлени имоти за бъдещо разширение на проекта	1,278
Капитализирани разходи за лихви	38
Салдо към 31 декември 2014г.	13,386
Салдо към 1 януари 2015г.	13,386
Капитализирани разходи по изграждане на проект "Sofia Park Villas"	5,946
Придобиване на поземлени имоти за бъдещо разширение на проекта	203
Капитализирани разходи за лихви	294
Салдо към 31 декември 2015г.	18,829
Загуби от обезценки	
Салдо към 1 януари 2014г.	8,906
Обезценка	-
Салдо към 31 декември 2014г.	8,906
Салдо към 1 януари 2015г.	8,906
Обезценка	-
Салдо към 31 декември 2015г.	8,906
Балансова стойност	
На 1 януари 2014г.	2,083
На 31 декември 2014г.	4,480
На 31 декември 2015г.	10,923
Прекласифициране в имоти за продажба	(10,923)
Салдо към 31 декември 2015г.	-

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

5. Инвестиционни имоти и Имоти за продажба (продължение)

Имоти за продажба

Балансова стойност

На 1 януари 2015г.

Прекласифицирани от инвестиционни имоти 10,923

Салдо към 31 декември 2015г. 10,923

Обезценка на имоти за продажба

Към 31.12.2015г. ръководството на дружеството е извършило преглед на обезценка на притежавания имот и не са открити данни за отразяване на такава.

6. Нематериални дълготрайни активи

**Нематериални
дълготрайни
активи**
хил.лв

Брутна балансова стойност

Салдо към 1 януари 2015г. -

Новопридобити активи, закупени 2

Салдо към 31 декември 2015г. 2

Амортизация

Салдо към 1 януари 2015г. -

Обезценка -

Салдо към 31 декември 2015г. -

Балансова стойност

На 31 декември 2015г. 2

Нематериалните дълготрайни активи са свързани с разработването на уеб сайт на комплекса, Sofiaparkvillas.com.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

7. 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:

	2015	2014
	хил. лв.	хил. лв.
В началото на годината	29	-
Приход / (Разход) в отчета за доходите	68	29
В края на годината	98	29

Със стартирането на проекта по изграждане на жилищен комплекс „София Парк Вилас“ и планираното му завършване и реализиране през 2016г., Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 98 хил. лв. във връзка с данъчна загуба за приспадане за периода 2012 – 2015г.

8. Търговски и други вземания

	2015	2014
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от клиенти	835	-
Предоставени гаранции	1	-
	836	-

Вземанията от клиенти са по сключени предварителни договори за покупко-продажба на имоти в комплекса. Към датата на съставяне на финансовите отчети са получени плащания в размер на 627 хил. лв. по вземанията към 31.12.2015г.

9. Данъци за възстановяване

	2015	2014
	хил. лв.	хил. лв.
Данък върху добавената стойност	-	178
	-	178

Натрупаният към 31.12.2014г. Данък върху добавената стойност (ДДС) за възстановяване е във връзка с капитализирани разходи по развитие на проекта за изграждане на жилищен комплекс. Данъкът е възстановен от Националната агенция по приходите на 11 Февруари 2015г.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

10. Парични средства и парични еквиваленти

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой	1	4
Парични средства в разплащателни сметки	4,396	572
Блокирани парични средства в банкови сметки	764	-
	5,161	576

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

Блокираните парични средства служат за обезпечение на издадени банкови гаранции на клиенти срещу получени авансови плащания по предварителни договори за покупко-продажба на къщи в комплекса.

11. Основен капитал

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Брой обикновени акции (в хил.)	60	60
Регистриран емитиран капитал (в хил. лв.)	60	60
В края на годината	60	60

Всички обикновени акции са изцяло платени.

12. Резерви

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Допълнителни резерви	13,519	13,519
	13,519	13,519

Допълнителните резерви са формирани чрез трансформиране на получени дългосрочни заеми за периода до 2013г. от едноличния собственик на капитала през този период – Блек Сий Пропърти Фънд Лимитед, във фонд резервен.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

13. Търговски и други задължения

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски задължения	228	2
	228	2

В задълженията към 31.12.2015г. са включени задържани гаранции за добро изпълнение по договори за строителство с главен изпълнител и подизпълнители на обща стойност 106 хил. лв.

14. Предоставени аванси от клиенти

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Предоставени аванси	8,014	100
	8,014	100

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

15. Данъчни задължения

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
ДДС за внасяне	664	-
	664	-

Задълженията са данък върху добавената стойност са в резултат на получени авансови плащания от клиенти през мес. Декември 2015г. съгласно месечна справка-декларация по ЗДДС и са платени през мес. януари 2016г.

16. Приходи от продажба на услуги

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Отклонение на въздушни електропроводи	101	-
	101	-

През 2015г. Дружеството е реализирало проект за отклонение на преминаващи над територията на комплекса два въздушни електропровода. Приходите от продажба на услуги са свързани с участието на собственици на съседни имоти, през които преминават преместените електропроводи, в проекта по преместване на електропроводите.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

17 Разходи за външни услуги

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Брокерски комисионни	719	33
Маркетинг	12	2
Правно обслужване	47	26
Счетоводно обслужване	6	6
Одит	1	1
Други	12	2
	70	24

Разходите за брокерски комисионни са свързани със сключването на предварителни договори за продажба на 20 от къщите в комплекса.

18. Разходи за възнаграждения

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Възнаграждения по договор за управление	-	12
	-	12

Дружеството няма персонал. През 2015г. не са изплащани възнаграждения на съвета на директорите.

Управлението на дружеството и административното му обслужване се извършва от „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД. Разходите по сключения договор за управление с „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД са капитализирани в стойността на инвестиционните имоти.

19. Разходи за местни данъци и такси

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Данък върху недвижимите имоти	8	8
Такса битови отпадъци	17	41
	25	49

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

20 Оповестяване на сделки със свързани лица

Получени заеми от свързани лица

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Монотео Капитал Мениджмънт ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	4,107	3,129
Монотео Капитал Мениджмънт ЕООД - лихви по получен заем > 1 година	249	38
Алатау Трейд Груп ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	782	
Алатау Трейд Груп ЕООД - лихви по получен заем > 1 година	31	
Абекебилд ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	782	
Абекебилд ЕООД - лихви по получен заем > 1 година	31	
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	391	
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД - лихви по получен заем > 1 година	4	
3 Ди Ритейл Мениджмънт ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	391	
3 Ди Ритейл Мениджмънт ЕООД - лихви по получен заем > 1 година	16	
Общо задължения по получен заем > 1 година	6,454	3,129
Общо лихви по получен заем > 1 година	332	38
	6,786	3,168

За обезпечаване на строителството на жилищен комплекс „София Парк Вилас“ Држеството е сключило договори за заем с акционерите.

Договорите за заем са с годишен лихвен процент от 5.5% и срок за погасяване – 01.07.2017г.

Начислените лихви по заеми от акционерите размер на 332 хил. лв. са капитализирани в стойността на инвестиционния имот.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

20. Оповестяване на сделки със свързани лица - продължение

Покупки на стоки и услуги от свързани лица

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД	1,404	548
	1,404	548

Услугите, предоставени от „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД са във връзка със сключен договор за управление на проекта за изграждане на жилищен комплекс „София Парк Вилас“. Реализираните разходи през 2014г. и 2015г. са по договорени цени и са капитализирани в стойността на инвестиционния имот.

21. Финансови инструменти

Кредитен риск

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

	2015	2014
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Данъци за възстановяване	-	178
Търговски вземания	836	-
Парични средства	5,161	576
	5,997	754

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

21. Финансови инструменти - продължение

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:

	31.12.2015г.				
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	Между 6 мес. и 1 година	Между 1 и 2 години
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по предоставени заеми от свързани лица	6,786	(6,786)	-	-	(6,786)
Търговски и други задължения	8,906	(8,906)	(786)	(8,014)	(106)
	15,692	(15,692)	(786)	(8,014)	(6,892)

	31.12.2014г.				
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	Между 6 мес. и 1 година	Между 1 и 2 години
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по предоставени заеми от свързани лица	3,168	(3,168)	-	-	(3,168)
Търговски и други задължения	102	(102)	(2)	-	(100)
	3,270	(3,270)	(2)	-	(3,268)

Валутен риск

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

Лихвен риск

Заемите от акционерите са с фиксиран лихвен процент. Дружеството няма финансови инструменти с плаваща доходност.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2015г

20. Финансови инструменти - продължение

Справедливи стойности

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

22. Ангажменти и условни задължения

Капиталови ангажменти

Към 31 декември 2015г. Дружеството няма поети капиталови ангажменти.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени значителни правни искиове.

Данъчни и регулаторни рискове

Към 31 декември 2015 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 2015г.

23. Събития след датата на баланса

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