

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2018

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите

На София Парк Вилас АД

Мнение

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „София Парк Вилас“ 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 степента, 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 изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29 ноември 2016 година/утвърдени от нейния Управителен съвет на 29 ноември 2016 година. Тези процедури касат 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 вярна 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.

6/1/1 — 0743 Цвета Хайтова
Регистриран одитор

Цвета Хайтова

Регистриран одитор

05.06.2019 година

Бул. Витоша 67, ет.1, ап.4

гр. София 1000, България

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 Декември 2018

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
ДОКЛАД 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	9-49

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2018г.

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

Към 31.12.2018г. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 60,000 лева, разпределен както следва:

- „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД, ЕИК 202948438, 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 2018г.

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. Проектът 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.

Към 31 Декември 2017г. всички 34 къщи в комплекса са с разрешения за въвеждане в експлоатация.

През 2017г. е реализирана продажбата на 31 от къщите в комплекса. В началото на 2018г. са приключени довършителните работи и са продадени останалите 3 къщи в комплекса.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Резултати за текущия период

През отчетната година Дружеството е реализирало печалба преди данъци в размер на 588 хил. лв. (2017 – печалба в размер на 7,986 хил. лв.), в резултат на реализацията на къщите в комплекс „София Парк Вилас“.

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) лев на всяка акция. Капиталът на дружеството е изцяло внесен.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2018г.

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

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2019г.

Ръководството счита, че основното направление на дейността за 2019г. е свързано с инвестиция в придобиването на допълнителни поземлени имоти в съседство на комплекс „София Парк Вилас“ и проектиране на 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 2018г.**

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 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 свентуални 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 31.12.2018

	<u>Бележки</u>	2018 ХИЛ. ЛВ.	2017 ХИЛ. ЛВ.
АКТИВИ			
<i>Дълготрайни активи</i>			
Имоти за продажба	5	4,403	5,223
Сгради	6	59	62
Нематериални дълготрайни активи	7	1	1
Вземания по предоставени заеми	26	4,123	-
Активи по отсрочени данъци	8	-	47
Общо дълготрайни активи		8,586	5,333
<i>Краткотрайни активи</i>			
Материални запаси	9	27	5
Търговски и други вземания	10	826	16
Данъчни вземания	11	7	289
Парични средства и парични еквиваленти	12	618	7,072
Общо краткотрайни активи		1,478	7,382
ОБЩО АКТИВИ		10,064	12,715
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
<i>Собствен капитал</i>			
Основен капитал	13	60	60
Допълнителни резерви	14	13,519	13,519
Натрупана загуба		(4,369)	(4,910)
Общо собствен капитал		9,210	8,669
<i>Дългосрочни пасиви</i>			
Общо дългосрочни пасиви		-	-
<i>Краткосрочни пасиви</i>			
Задължения по получени заеми	26	371	
Търговски и други задължения	15	344	966
Предоставени аванси от клиенти	16	7	2,980
Получени депозити	17	132	100
Общо краткосрочни пасиви		854	4,046
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		10,064	12,715

Пояснителните бележки от стр. 9 до страница 49 са неразделна част от финансовия отчет

Съставител: Мирослав Надов, Финансов мениджър:

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

31.05.2019г.

Съгласно независим одиторски доклад:

Цвета Хайтова, Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 За годината, приключваща на 31.12.2018

	<u>Бележки</u>	2018 ХИЛ. ЛВ.	2017 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	18	3,812	21,947
Отчетна стойност на продадените инвестиционни имоти	5	(3,064)	(14,252)
Приходи от продажба на услуги	19	200	115
Други приходи	20	-	928
Разходи за поддръжка и управление на имоти	21	(204)	(146)
Разходи за ремонти	22	(71)	-
Административни разходи	23	(45)	(2,362)
Разходи за амортизация	6	(3)	(3)
Разходи за местни данъци и такси	24	(49)	(47)
Оперативна печалба / загуба		576	6,180
Приходи от продажба на финансови активи	25	-	1,812
Финансови приходи	26	20	-
Финансови разходи		(8)	(6)
Загуба преди данъци		588	7,986
Приход/(Разход) за данък върху доходите	8	(47)	(110)
Печалба / загуба за годината		541	7,876
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		541	7,876

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 49 са неразделна част от финансовия отчет

Съставител:
 Мирослав Надов, Финансов мениджър:

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

Съгласно независим одиторски доклад:

Цвета Хайтова, Регистриран одитор


 0743 Цвета Хайтова
 Регистриран одитор

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

За годината, приключваща на 31.12.2018

	Основен капитал (Бележка 14)	Допълнителни резерви (Бележка 15)	Натрупана загуба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
На 1 януари 2017г.	60	13,519	(12,786)	793
Общо всеобхватен доход		-	7,876	7,876
На 31 декември 2017г.	60	13,519	(4,910)	8,669
На 1 януари 2018г.	60	13,519	(4,910)	8,669
Общо всеобхватен доход		-	541	541
На 31 декември 2018г.	60	13,519	(4,369)	9,210

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 49 са неразделна част от финансовия отчет

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър:

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

Съгласно независим одиторски доклад:

Цвета Хайтова, Регистриран одитор

6/1 0743 Цвета Хайтова
Регистриран одитор

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

	<u>Бележки</u>	2018 ХИЛ. ЛВ.	2017 ХИЛ. ЛВ.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1,746	13,925
Плащания на доставчици		(320)	(3,047)
Плащания за местни данъци и такси		(49)	(47)
Други плащания от оперативна дейност		(53)	-
Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност		1,324	10,831
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		(4,037)	(6,357)
Плащания за придобиване на дялове в дъщерни предприятия		-	-
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност		(4,037)	(6,357)
Финансова дейност			
Постъпления по заеми от свързани лица		370	-
Плащания по заеми от свързани лица		(4,102)	(5,436)
Други плащания от финансова дейност		(9)	(6)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(3,741)	(5,442)
Нетно намаление на паричните средства		(6,454)	(968)
Парични средства в началото на периода		7,072	8,040
Парични средства в края на периода		618	7,072

Пояснителните бележки от страница 9 до страница 49 са неразделна част от финансовия отчет

Съставител:
 Мирослав Надов, Финансов мениджър:

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

Съгласно независим одиторски доклад:

Цвета Хайтова, Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

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 „3Д 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. На 18.12.2017г. акциите на „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД са придобити от „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД.

Към 31.12.2018г. акционерния капитал на Дружеството е в размер на 60,000 лева, разпределен както следва:

- „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД, ЕИК 202948438, 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;
- „3 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 31.12.2018г.

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 с обща площ 24,608 кв.м. Първоначалният проект е замразен с решение на Съвета на директорите през 2018г. 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 наименование „София Парк Вилас“. Строителните дейности стартират през 2014г.

През мес. Декември 2016г. са издадени Удостоверения за въвеждане в експлоатация (акт обр. 16) на 14 обекта. През 2017 година са издадени удостоверения за въвеждане в експлоатация и на останалите обекти в комплекса. Към 31 Декември 2017г. всички 34 къщи в комплекса са с разрешения за въвеждане в експлоатация. Строителните работи по същество са приключени, остават определени довършителни работи.

Към 01 Януари 2018г. всички 34 къщи в комплекса са с разрешения за въвеждане в експлоатация.

През 2017г. е реализирана продажбата на 31 от къщите в комплекса. В началото на 2018г. са приключени довършителните работи и са продадени останалите 3 къщи в комплекса.

Дружеството продължава да инвестира в придобиването на поземлени имоти в съседство, с цел бъдещо разширение на комплекса.

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.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

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.

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.

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 ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики

б) Приходи от договори с клиенти

(i) 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.

(ii) Задължения по гаранции

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

Предоставяне на услуги

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

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществениите 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 ВИЛАС 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 ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

в) Данъци (продължение)

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

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

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

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

Данък върху добавената стойност (ДДС)

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

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

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

г) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

- **Финансови активи**

Първоначално признаване и оценяване

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

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

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

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

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

Последващо оценяване

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

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

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС 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 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 финансов 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, заемни 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 дългов инструмент.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС 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)**

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 ВИЛАС 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 ВИЛАС 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.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществени 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 ВИЛАС 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 ВИЛАС 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 ВИЛАС 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

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

л) Лизинг

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 финансовия 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 ВИЛАС 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 ВИЛАС 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 ВИЛАС АД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

2.2 Обобщение на съществените 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 времените 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 ВИЛАС 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 измененията 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. Считамо от 1 януари 2018 г. те се класифицират и оценяват като *Дългови инструменти по амортизирана стойност*.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС 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 некотирувани 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 некотирувани 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 ВИЛАС 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 упражняват 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 превалутиране 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 ВИЛАС 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 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 ВИЛАС 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 ВИЛАС 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.

Преминване 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 ВИЛАС 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 вноса 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 вноса 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 ВИЛАС 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 финансово 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 ВИЛАС 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 ВИЛАС АД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

5. Имоти за продажба

**Имоти за
продажба**
хиЛ.лв

Брутна балансова стойност

Салдо към 1 януари 2017г.	27,609
Капитализирани разходи по изграждане на проект "Sofia Park Villas"	3,105
Придобиване на поземлени имоти за бъдещо разширение на проекта	681
Капитализирани разходи за лихви	20
Продажба на инвестиционни имоти	(21,194)
Апорт на инвестиционни имоти в дъщерни дружества	(4,464)
Сгради, въведени в експлоатация	(64)
Салдо към 31 декември 2017г.	5,693

Салдо към 1 януари 2018г.	5,693
Капитализирани разходи по изграждане на проект "Sofia Park Villas"	218
Придобиване на поземлени имоти за бъдещо разширение на проекта	2,026
Продажба на инвестиционни имоти	(3,534)
Салдо към 31 декември 2018г.	4,403

Загуби от обезценки

Салдо към 1 януари 2017г.	8,906
Продажба на инвестиционни имоти	(6,942)
Апорт на инвестиционни имоти в дъщерни дружества	(1,494)
Салдо към 31 декември 2017г.	470

Салдо към 1 януари 2018г.	470
Продажба на инвестиционни имоти	(470)
Салдо към 31 декември 2018г.	-

Балансова стойност

На 1 януари 2017г.	18,703
На 31 декември 2017г.	5,223
На 31 декември 2018г.	4,403

Обезценка на имоти за продажба

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

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

6. Сгради

	Нематериални дълготрайни активи
	<i>ХИЛ.ЛВ</i>
<i>Брутна балансова стойност</i>	
Салдо към 1 януари 2017г.	-
Новопридобити активи	64
Салдо към 31 декември 2017г.	64
Салдо към 1 януари 2018г.	64
Новопридобити активи	-
Салдо към 31 декември 2018г.	64
<i>Амортизация</i>	
Салдо към 1 януари 2017г.	-
Начислена амортизация през 2017г.	(2)
Салдо към 31 декември 2017г.	(2)
Салдо към 1 януари 2018г.	(2)
Начислена амортизация през 2018г.	(3)
Салдо към 31 декември 2018г.	(5)
<i>Балансова стойност</i>	
На 31 декември 2017г.	62
На 31 декември 2018г.	59

Дружеството притежава една сграда, разположена на входа на жилищния комплекс „София Парк Вилас“, в която се помещава охраната на комплекса. Сградата е въведена в експлоатация през 2017 година.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г.

7. Нематериални дълготрайни активи

		Нематериални дълготрайни активи
		ХИЛ.ЛВ
<i>Брутна балансова стойност</i>		
Салдо към 1 януари 2017г.		2
Новопридобити активи, закупени		-
Салдо към 31 декември 2017г.		2
Салдо към 1 януари 2018г.		2
Новопридобити активи, закупени		-
Салдо към 31 декември 2018г.		2
<i>Амортизация</i>		
Салдо към 1 януари 2017г.		-
Начислена амортизация през 2017г.		(1)
Салдо към 31 декември 2017г.		-
Салдо към 1 януари 2018г.		(1)
Начислена амортизация през 2018г.		-
Салдо към 31 декември 2018г.		(1)
<i>Балансова стойност</i>		
На 31 декември 2017г.		1
На 31 декември 2018г.		1

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

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

8. Активи по отсрочени данъци

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

Движение на отсрочените данъчни активи:

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
В началото на годината	470	157
Приход / (Разход) в отчета за доходите	(470)	313
В края на годината	-	470

Дружеството е признало отсрочен данъчен актив към 31.12.2017г. във връзка с обезценка на земя, идеални части от комплекс „София Парк Вилас“, продадени заедно с останалите 3 къщи от комплекса през 2018г.

9. Материални запаси

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Материални запаси	27	5
	27	5

Материалните запаси представляват резервни материали след приключване на строителните дейности.

10. Търговски и други вземания

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания от клиенти	825	15
Предоставени гаранции	1	1
	826	16

Във вземанията от клиенти към 31.12.2018г. е включено вземане от „Проинвест Пропърти Голд“ ЕООД в размер на 825 хил. лв. във връзка с продажба на къща В5-03 от комплекса. Към датата на съставяне на финансовите отчети вземането е погасено.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

11. Данъчни вземания

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Данък върху добавената стойност	7	289
	7	289

Данъчните вземания към 31.12.2018г. са в резултат на формиран ДДС кредит по доставки за финални строителни дейности през последното тримесечие на 2018г. Пълният размер на формирания данъчен кредит по ЗДДС към 31.12.2018г. е възстановен в началото на 2019г.

12. Парични средства и парични еквиваленти

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой	1	-
Парични средства в разплащателни сметки в лева	608	4,329
Парични средства в разплащателни сметки в евро	9	2,743
	618	7,072

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

13. Основен капитал

	2018	2017
	<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.

14. Резерви

	2018	2017
	<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 31.12.2018г

15. Търговски и други задължения

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски задължения	344	966
	344	966

В задълженията към 31.12.2018г. са включени задържани гаранции за добро изпълнение по договори за строителство с главен изпълнител и подизпълнители на обща стойност 62 хил. лв. и задължения към „СПВ-5“ ЕООД в размер на 178 хил. лв. във връзка с прекратен предварителен договор за продажба на къща от комплекса, продадена на друг купувач. Задължението към „СПВ-5“ ЕООД е погасено към датата на съставяне на финансовите отчети.

16. Предоставени аванси от клиенти

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Предоставени аванси	7	2,980
	7	2,980

Предоставените аванси в началото на годината представляват получени авансови плащания от клиенти във връзка с подписани предварителни договори за покупка на недвижими имоти в жилищния комплекс, продажбите на които са реализирани през 2018 година.

17. Получени депозити

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Депозити по договори за управление на имоти	132	100
	132	100

Получените депозити са във връзка със сключени договори за управление и поддръжка със собствениците на жилищни имоти в комплекс „София Парк Вилас“.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

18. Приходи от продажба на инвестиционни имоти	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от продажба на къщи в комплекс "София Парк Вилас"	3,812	21,641
Приходи от продажби на съоръжения за присъединяване към електропреносната мрежа	-	305
	3,812	21,947

Приходите от продажба на инвестиционни имоти през 2017г. включват продажбата на къщи от комплекс „София Парк Вилас“.

19. Приходи от продажба на услуги	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи по договори за управление и поддръжка	190	87
Приходи от други услуги	10	28
	200	115

През 2018г. Дружеството е реализирало приходи по договори за управление и поддръжка и от предоставени допълнителни услуги на собствениците на жилищни имоти в жилищен комплекс „София Парк Вилас“.

20. Други приходи	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от неустойки	-	928
	-	928

Приходите от неустойки през 2017 година са в резултат на задържани авансови плащания по прекратени предварителни договори за придобиване на жилищни имоти в комплекса.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

21. Разходи за поддръжка и управление на имоти

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Охрана	(63)	(58)
Поддръжка на технически съоръжения	(10)	(5)
Разходи за електроенергия и вода	(7)	(6)
Почистване	(16)	(10)
Поддръжка на зелени площи	(57)	(32)
Снегочистване	(10)	(10)
Текущи ремонти	(6)	-
Мениджмънт и администрация	(24)	(18)
Други	(11)	(7)
	(204)	(146)

Дружеството е сключило договори за управление и поддръжка със всички собственици на недвижими имоти в комплекс „София Парк Вилас“. Собствениците на къщи в комплекса заплащат на дружеството такса за управление, в размер на действително направените разходи на принципа на отворените счетоводни книги. През 2018г. дружеството е реализирало приходи по договори за управление и поддръжка в размер на 190 хил. лв., докато разходите за управление и поддръжка са 203 хил. лв. Нетния резултат от дейността – управление и поддръжка на недвижими имоти за 2018г. е загуба в размер на 13 хил. лв. Загубата е в резултат на реализирани разходи за управление и поддръжка от началото на 2018г. за периода до продажбата на последните къщи от комплекса, които остават за сметка на „София Парк Вилас“ АД.

22. Разходи за ремонти

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за ремонти в комплекс „София Парк Вилас“	71	-
	71	-

Разходите за ремонти са свързани с основно ремонтни дейности по фасади на жилищни сгради в комплекса и напонтелни и ВиК инсталации, извършени след продажба на активите.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

23. Административни разходи

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Възнаграждение по договор за управление	-	(2,088)
Брокерски комисионни	-	(140)
Разходи за продажби на имоти	-	(58)
Маркетинг	-	(3)
Правно обслужване	(12)	(47)
Нотариални такси	(1)	(13)
Счетоводно обслужване	(3)	(4)
Одит	(7)	(3)
Други	(22)	(6)
	45	2,362

Дружеството няма персонал. Управлението на проектите е възложено с договор за управление на „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД. Разходите за такси по договор за управление на месечна база през периода на строителството на комплекс „София Парк Вилас“ са капитализирани в стойността на инвестиционните имоти. В допълнение към таксите за управление на регулярна база, в договора за управление е включен бонус при реализацията на проекта, който е признат като разход в Отчета за доходите за 2017г.

24. Разходи за местни данъци и такси

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Данък върху недвижимите имоти	10	14
Такса битови отпадъци	39	33
	49	47

25. Приходи от продажба на финансови активи

	2018	2017
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от продажба на дялове в дъщерни дружества	-	928
	-	928

Дружеството е апортирало недвижими имоти – къщи от комплекса в 6 дъщерни дружества, в които притежава 100% от капитала, по една къща във всяко от дъщерните дружества. Всички дялове в дъщерни дружества са продадени през 2017г.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

26 Оповестяване на сделки със свързани лица

Вземания по предоставени заеми на свързани лица

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Фалкон Сълюшънс ЕООД - главница по предоставен заем	4,107	-
Фалкон Сълюшънс ЕООД - лихви по предоставен заем	15	-
	4,123	-

Дружеството е сключило договор за предоставяне на заем на основния акционер „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД на 30.11.2018г. в размер до 2,200 хил. евро с годишна лихва от 5% и срок на погасяване до 30.11.2021г.

Задължения по получени заеми от свързани лица

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
СПВ-3 ЕООД - главница по получен заем	370	-
СПВ-3 ЕООД - лихва по получен заем	1	-
	371	-

Дружеството е сключило договор за заем със „СПВ-3“ ЕООД, притежавано от едноличния собственик на основния акционер „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД на 21.12.2018г. за сумата от 370 хил. лв. с годишен лихвен процент 5%.

Към датата на съставяне на финансовите отчети заема от „СПВ-3“ ЕООД е погасен.

Покупки на стоки и услуги от свързани лица

	2018	2017
	хил. лв.	хил. лв.
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД	24	2,247
	24	2,247

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“ и за управление и поддръжка на комплекса след въвеждането му в експлоатация.

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

27. 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>
Предоставени заеми	4,123	-
Данъци за възстановяване	7	289
Търговски вземания	826	16
Парични средства	618	7,072
	5,574	7,377

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:

	31.12.2018г.			
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	Между 6 месеца и 1 година
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по предоставени заеми	371	(371)	(371)	-
Търговски и други задължения	344	(344)	(344)	-
	715	(715)	(715)	-

	31.12.2017г.			
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	Между 6 месеца и 1 година
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски и други задължения	966	(966)	(966)	-
	966	(966)	(966)	-

СОФИЯ ПАРК ВИЛАС АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2018г

27. Финансови инструменти - продължение

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.

Справедливи стойности

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

28. Ангажименти и условни задължения

Капиталови ангажименти

Към 31 декември 2018г. Дружеството няма поети капиталови ангажименти.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени значителни правни искиове.

Данъчни и 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.

29. 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.