

СОФИЯ ПАРК АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2017

СОФИЯ ПАРК АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 Декември 2017

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО	1-6
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	7
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	8
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	9
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	10
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	11-41

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2017г.

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

София Парк АД (Дружеството), ЕИК 175255708, е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма Булком Витоша ЕООД на 02.10.2003 г. с решение № 1 на СГС по ф.д. № 10225/2003 г.. Учредителният капитал е 5,000 (пет хиляди) лева, като впоследствие на 15.04.2005 г. основният капитал се увеличава на 500,000 (петстотин хиляди) лева чрез апортна вноска-вземане.

През 2006 год. едноличният собственик прехвърля изцяло дяловете си на "Комерсиа, Актуалес Комерсиалес и Де Осю" ООД, Испания. Последва ново увеличение на капитала на 03.11.2006 г. на 11,560,020 (единадесет милиона петстотин и шестдесет хиляди и двадесет) лева. На 12.02.2007 г. дяловете на "Комерсиа, Актуалес Комерсиалес и Де Осю" ООД, Испания се придобиват от "Мулти Инвестмънт Пропъртис Сарл", Люксембург. На 22.03.2007 г. Булком Витоша ЕООД се преобразува в еднолично акционерно дружество с орган на управление - Съвет на директорите. В следствие 80 % от акциите се придобиват от "МД ЦЕ Холдинг Лимитид", дружество регистрирано по законите на република Кипър. С решение № 12 от 20.04.2007 правната форма се променя на акционерно дружество. Дружеството променя наименованието си на "Форум София" АД на 07.06.2007 г.

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

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

На 18.06.2014 акциите на дружеството са придобити от:

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

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

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

**СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2017г.**

На 30.05.2017г. акционерният капитал на Дружеството е увеличен с 3,704,000 лева, чрез издаване на 340,400 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 1,941 хил. лв., „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 1,058 хил. лв. и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 705 хил. лв.

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

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

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

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

Към 31 Декември 2017г. регистрирания основен капитал на дружеството е в размер на 96,703,820 лева, разпределен между акционерите както следва:

„Фалкон Сълюшънс“ ЕООД, ЕИК 202948438, 9,000,630 акции, представляващи 93.07% от капитала на дружеството;

„Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 334,876 акции, представляващи 3.45% от капитала;

„Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791, 200,926 акции, представляващи 2.08% от капитала;

„3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201851753, 133,950 акции, представляващи 1.39% от капитала;

Дружеството е регистрирано по закона за ДДС на 05.11.2003г.

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

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2017г.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

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

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

Поради влошените икономически условия и липса на цялостно финансиране на проекта, той е спрял на етап изкоп през 2008г.

След продажбата на дружеството през месец юли 2014г. работата по проекта е подновена, с променени инвестиционни намерения за изграждане на мултифункционален офисен, жилищен и търговски комплекс с наименование "Garitage Park".

Проведен е търг с международно участие за избор на архитект на проекта за разработване на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс „София Парк“. На 12.02.2015г. са сключени договори със „Стивън Джордж Интернешънъл – България“ ООД за архитектурно и инженерно проектиране – за мащърплан и 1-ва фаза на проекта. Стартира работа по подготовка за сертификация на проекта по метода на BREEAM за устойчиво строителство.

Проведен е търг за избор на главен изпълнител на проекта, в резултат на който е номинирано обединение „Джи Пи Билд“. На 11.10.2016 е сключен договор за строителство с главния изпълнител обединение „Джи Пи Билд“.

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

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

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

С ускорени темпове се развива процеса по договаряне на продажби на жилищните имоти и отдаване под наем на офисните и търговски площи, в обхвата на Фаза 1 от проекта. Към 31.12.2017г. са сключени предварителни договори за продажби на над 80% от жилищните единици в комплекса. Сключени са договори с наематели на повече от половината офисни площи.

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2017г.

Паралелно с първия етап, през 2017 година започва работа и по втория етап (Фаза 2) от проекта, включващ още 2 офисни сгради с отдаваема площ от 24 хил. кв. м. всяка. Сключен е договор за архитектурно проектиране на Фаза 2 от проекта с „Планинг“ ЕООД. През месец Октомври 2017г. главния изпълнител обединение „Джи Пи Билд“ стартира изкопни, укрепителни и подготвителни дейности по строителството на втори етап от проекта.

Проведен е търг с международно участие за избор на архитект на разработване на следващия (трети) етап от проекта на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс „София Парк“, включващ високи офисни и жилищни сгради с обща РЗП от 100 хил. кв. м.

Резултати за текущия период

През отчетната година Дружеството е реализирало нетна загуба в размер на 2,151 хил. лв. (2016 – 618 хил. лв.). Загубата е в резултат основно на реализирани разходи за брокерски комисионни, във връзка със сключените предварителни договори за продажба на жилищни имоти и за отдаване под наем на офисни площи от комплекса.

Структура на основния капитал

Към датата на отчета капиталът на Дружеството е в размер на 96,703,820 (деветдесет и шест милиона, седемстотин и три хиляди осемстотин и двадесет) лева, разпределени в 9,670,382 поименни акции с право на глас с номинална стойност 10 (десет) лева на всяка акция. Капиталът на дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски.

Информация за придобиване на собствени акции

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

Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове.

Събития след датата на отчета

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

Научноизследователски и развойни дейности

Дружеството не развива изследователски и развойни дейности

**СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2017г.**

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2018г.

Ръководството счита, че основното направление на дейността за 2018г. е във връзка с развитие на проекта за строителство многофункционален офисен и жилищен комплекс "Garitage Park".

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И РИСКОВЕ

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

Риск от промяна във валутните курсове

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

Лихвен Риск

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

Кредитен Риск

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2017г.

УПРАВЛЕНИЕ

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

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

Дружеството се представлява от „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД.

Отговорности на ръководството

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2017г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

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

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

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



СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

За годината, приключваща на 31.12.2017

	<u>Бележки</u>	2017 ХИЛ. ЛВ.	2016 ХИЛ. ЛВ.
АКТИВИ			
<i>Дълготрайни активи</i>			
Инвестиционни имоти	5	82,355	49,363
Други дълготрайни материални активи	6	17	21
Нематериални дълготрайни активи	7	34	42
Инвестиции в ценни книжа	8	43	43
Активи по отсрочени данъци	9	434	195
Общо дълготрайни активи		82,883	49,664
<i>Краткотрайни активи</i>			
Търговски вземания		23	
Вземания от свързани лица	20	160	160
Други текущи активи и предплатени разходи	10	1,575	1,718
Парични средства и парични еквиваленти	11	45,618	10,570
Общо краткотрайни активи		47,376	12,448
ОБЩО АКТИВИ		130,259	62,112
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
<i>Собствен капитал</i>			
Основен капитал	12	96,704	31,118
Натрупана загуба		(7,422)	(6,804)
Загуба за текущия период		(2,150)	(618)
Общо собствен капитал		87,132	23,696
<i>Дългосрочни пасиви</i>			
Задължения към свързани лица	20	34,698	37,197
Общо дългосрочни пасиви		34,698	37,197
<i>Краткосрочни пасиви</i>			
Търговски и други задължения	13	366	163
Предоставени аванси от клиенти	14	8,063	1,056
Общо краткосрочни пасиви		8,429	1,219
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		130,259	62,112

Пояснителните бележки от страница 11 до страница 41 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър

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

председател на Съвета на директорите:

15.05.2018г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова, Регистриран одитор

Регистриран одитор

СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 Към 31.12.2017

	<u>Бележки</u>	2017 ХИЛ. ЛВ.	2016 ХИЛ. ЛВ.
Други приходи от дейността	15	2	7
Административни разходи и разходи по продажби	16	(2,232)	(609)
Разходи за амортизация		(11)	(9)
Други разходи за дейността	17	(55)	(52)
Загуба от дейността		(2,296)	(663)
Финансови разходи	18	(93)	(28)
Загуба преди данъци		(2,389)	(691)
Приход/(Разход) за данък върху доходите	19	239	73
Загуба за годината		(2,150)	(618)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(2,150)	(618)

Пояснителните бележки от страница 11 до страница 41 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:
 Мирослав Надов, Финансов мениджър



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



15.05.2018г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

161
 Цвета Хайтова
 Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31.12.2017

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
На 1 януари 2016г.	11,560	(6,804)	4,756
Увеличение на основния капитал	19,558	-	19,558
Нетна загуба за периода	-	(618)	(618)
На 31 декември 2016г.	31,118	(7,422)	23,696
На 1 януари 2017г.	31,118	(7,422)	23,696
Увеличение на основния капитал	65,586	-	65,586
Нетна загуба за периода	-	(2,150)	(2,150)
На 31 декември 2017г.	96,704	(9,572)	87,132

Пояснителните бележки от страница 11 до страница 41 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:
 Мирослав Надов, Финансов мениджър



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



15.05.2018г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова
 Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 За годината, приключваща на 31.12.2017г.

	<u>Бележки</u>	2017	2016
		хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		6,986	1,063
Плащания на доставчици		(2,232)	(537)
Плащания за местни данъци и такси		(55)	(52)
Други постъпления		5,440	670
Други плащания		(5,307)	(2,019)
Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност		4,832	(875)
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		(31,965)	(11,254)
Плащания за придобиване на дялове в дъщерни предприятия			(43)
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност		(31,965)	(11,296)
Финансова дейност			
Вноски в увеличение на основния капитал		65,586	19,958
Плащания, свързани със заеми		(3,312)	2,738
Други		(93)	(28)
Нетни парични потоци от финансова дейност		62,181	22,269
Нетно намаление на паричните средства		35,048	10,097
Парични средства в началото на периода		10,570	473
Парични средства в края на периода	11	45,618	10,570

Пояснителните бележки от страница 11 до страница 41 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър

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

15.05.2018г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова
 Регистриран одитор

Цвета Хайтова
 Регистриран одитор

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

1. Корпоративна информация

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

През 2006 год. едноличният собственик прехвърля изцяло дяловете си на "Комерсиа, Актуалес Комерсиалес и Де Осю" ООД, Испания. Последва ново увеличение на капитала на 03.11.2006 г. на 11,560,020 (единадесет милиона петстотин и шестдесет хиляди и двадесет) лева. На 12.02.2007 г. дяловете на "Комерсиа, Актуалес Комерсиалес и Де Осю" ООД, Испания се придобиват от "Мулти Инвестмънт Пропъртис Сарл", Люксембург. На 22.03.2007 г. Булком Витоша ЕООД се преобразува в еднолично акционерно дружество с орган на управление - Съвет на директорите. В последствие 80 % от акциите се придобиват от "МД ЦЕ Холдинг Лимитид", дружество регистрирано по законите на република Кипър. С решение № 12 от 20.04.2007 правната форма се променя на акционерно дружество. Дружеството променя наименованието си на "Форум София" АД на 07.06.2007 г.

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

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

На 18.06.2014 акциите на дружеството са придобити от:

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

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

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

На 30.05.2017г. акционерния капитал на Дружеството е увеличен с 3,704,000 лева, чрез издаване на 340,400 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 1,941 хил. лв., „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 1,058 хил. лв. и „З Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 705 хил. лв.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

1. Корпоративна информация (продължение)

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

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

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

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

Към 31 Декември 2017г. регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 96,703,820 лева, разпределен между акционерите както следва:

„Фалкон Сьютшънс“ ЕООД, ЕИК 202948438, 9,000,630 акции, представляващи 93.07% от капитала на дружеството;

„Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 334,876 акции, представляващи 3.45% от капитала;

„Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791, 200,926 акции, представляващи 2.08% от капитала;

„З Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201851753, 133,950 акции, представляващи 1.39% от капитала;

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

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

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

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.

Дружеството инвестира в проект по изграждане на търговски и развлекателен център в гр. София с работно име "Garitage Park" (Проекта), район Витоша, Малинова долина-Околовръстен път върху терен, собственост на Дружеството. Общата площ на терена възлиза на 165 хил. кв.м. Обектът получава Разрешение на строеж от Дирекция Архитектура и Градоустройство към Столична община от дата 17.07.2008.

Поради влошените икономически условия и липса на цялостно финансиране на проекта, той е спрял на етап изкоп с Акт образец № 10 от 03.12.2008 и 11.11.2008, подписан за всяка една от зоните на изкопи от двамата главни изпълнители Софстрой АД и Стройкомерс-96 ООД, проектанта, строителния надзор и Дружеството.

След продажбата на дружеството през мес. Юли 2014г. работата по проекта е подновена, с променени инвестиционни намерения за изграждане на мултифункционален офисен, жилищен и търговски комплекс с наименование "Garitage Park". Проведен е търг с международно участие за избор на архитект на проекта за разработване на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс „София Парк“. На 12.02.2015г. са сключени договори със „Стивън Джордж Интернешънъл – България“ ООД за архитектурно и инженерно проектиране – за мащърплан и 1-ва фаза на проекта. Стартира работа по подготовка за сертификация на проекта по метода на BREEAM за устойчиво строителство.

Проведен е търг за избор на главен изпълнител на проекта, в резултат на който е номинирано обединение „Джи Пи Билд“. На 11.10.2016 е сключен договор за строителство с главния изпълнител обединение „Джи Пи Билд“.

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

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

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

С ускорени темпове се развива процеса по договаряне на продажби на жилищните имоти и отдаване под наем на офисните и търговски площи, в обхвата на Фаза 1 от проекта. Към 31.12.2017г. са сключени предварителни договори за продажби на над 80% от жилищните единици в комплекса. Сключени са договори с наематели на повече от половината офисни площи.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

1. Корпоративна информация (продължение)

Паралелно с първия етап, през 2017 година започва работа и по втория етап (Фаза 2) от проекта, включващ още 2 офисни сгради с отдаваема площ от 24 хил. кв. м. всяка. Сключен е договор за архитектурно проектиране на Фаза 2 от проекта с „Планинг“ ЕООД. През месец Октомври 2017г. главния изпълнител обединение „Джи Пи Билд“ стартира изкопни, укрепителни и подготвителни дейности по строителството на втори етап от проекта.

Проведен е търг с международно участие за избор на архитект на разработване на следващия (трети) етап от проекта на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс „София Парк“, включващ високи офисни и жилищни сгради с обща РЗП от 100 хил. кв. м.

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на София Парк АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, така както са приети за прилагане в Европейския съюз.

Действащо предприятие

Финансовите отчети са изготвени на база принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаване на финансиране от собствениците. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата стойност на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството на Дружеството счита, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на принципа на действащо предприятие.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Превръщане в чуждестранна валута

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

б) Признаване на приходи

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

Приходи от лихви

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

в) Данъци

Текущ данък върху доходите

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

2.2 Обобщение на съществени счетоводни политики (продължение)

в) Данъци (продължение)

Текущите данъци се признават директно от собствения капитал (а не в отчета за доходите), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал.

Отсрочен данък върху доходите

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

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

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

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

2.2 Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

г) Финансови инструменти (продължение)

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на инвестиции, които не се отчитат по справедливата им стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив. Покупките или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар (редовни покупки), се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актива. Финансовите активи на Дружеството включват паричните средства, търговски и други вземания.

Последващо оценяване

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

Заеми и вземания

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

Отписване

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

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

г) Финансови инструменти (продължение)

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

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

Обезценка на финансови активи

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

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

Финансови активи, отчитани по амортизационна стойност.

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

г) Финансови инструменти (продължение)

- **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

Финансови пасиви, в обхвата на ММС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначално им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив. Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения и лихвоносни заеми.

Последващо оценяване

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

Заеми и привлечени средства

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

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

Отписване

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

д) Компенсиране на финансови инструменти

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

е) Справедлива стойност на финансовите инструменти

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

ж) Основен капитал

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

з) Разходи по заеми

Разходи по заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на актив, който по необходимост отнема значителен период от време, за да се подготви за предназначението си или за продажбата си, се капитализират като част от неговата цена на придобиване. Всички други разходи по заеми се отчитат като разход в периода, в който възникват. Разходите по заеми включват лихвите и други разходи, които Дружеството извършва във връзка с получаването на привлечени средства.

и) Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализуема 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 „среднопретеглена 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 разходи по заеми. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи за завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

2.2 Обобщение на съществениите счетоводни политики (продължение)

й) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти включват земя с право на строеж, офисни и жилищни сгради в процес на строителство, част от мултифункционален офисен, жилищен и търговски комплекс с наименование "Garitage Park".

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

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

В случай, че възстановимата стойност е по-висока от балансовата, се признава приход единствено до размера на предишни натрупани загуби от обезценка, като съответно се променя и балансовата стойност на имота.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Каквито и да било печалби или загуби при извеждането от експлоатация или освобождаването на инвестиционен имот се признават в отчета за всеобхватния доход в годината на извеждане от експлоатация или освобождаване.

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

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

к) Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или група активи. Когато балансовата стойност на даден актив или (ОГПП) е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност. При определяне на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определя чрез използването на подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

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

л) Парични средства и парични еквиваленти

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Класификация на имотите

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

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

-имот се класифицира като материален запас, когато се държи с цел продажба в обичайния ход на дейността. Към 31 декември 2017г. Дружеството няма имоти, класифицирани като материални запаси.

Приблизителни оценки и предположения

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

Обезценка на вземания

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

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. Промени в счетоводните политики и изменения в МСФО

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.

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 9 Финансови инструменти: класификация и оценяване

Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като по-ранното му прилагане е позволено. През юли 2014 г. СМСС публикува окончателната версия на МСФО 9 Финансови инструменти, която замени МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, както и всички предишни версии на МСФО 9.

Дружеството не очаква съществен ефект върху отчета за финансовото състояние и собствения капитал в резултат от първоначалното прилагане на МСФО 9.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти

Стандартът е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като по-ранното му прилагане е позволено. МСФО 15 е публикуван през май 2014 г. и изменен през април 2016 г., за да отрази разясненията към стандарта.

Дружеството планира да възприеме новия стандарт на датата му на влизане в сила - 1 януари 2018 г. Предварителните преценки от извършвания анализ индигират, че прилагането на стандарта няма да окаже съществен ефект върху собствения капитал на Дружеството към 31 декември 2017 г. и 1 януари 2017 г.

МСФО 16 Лизинг

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. МСФО 16 определя принципите за признаване, оценяване, представяне и оповестяване на лизинг и за двете страни по договор, т.е. клиента („лизингополучател“) и на доставчика („лизингодател“). МСФО 16 изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в баланса и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от възприемането на този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

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 приложим за Дружеството.

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

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

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г. Измененията не са приложими за Дружеството.

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

Разяснението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Разяснението разглежда въпроса за определяне на датата на сделката за целите на определянето на спот валутния курс, който ще се използва за превалутране 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. Разяснението все още не е прието от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от разяснението 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. Разяснението предоставя насоки относно несигурни данъчни третираня поотделно или заедно, проверки от данъчните органи, приложимия метод за отразяване на несигурността и счетоводно отчитане на промени във фактите и обстоятелствата. Разяснението все още не е прието от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от разяснението върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

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

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното им прилагане. Измененията дават разяснения относно прехвърляния от или към инвестиционен имот при промяна в намеренията на ръководството само когато има доказана промяна в използването. Измененията все още не са приети от ЕС. Не се очаква измененията да имат ефект върху бъдещите финансови отчети на Дружеството.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

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. По-конкретно, за финансови активи, с характеристики на предсрочно погасяване, които биха могли да доведат до отрицателно компенсиране, измененията изискват финансовият актив да се оценява по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, в зависимост от оценката на бизнес модела, по който той се държи. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Не се очаква тези изменения да оказат 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. Предприятието прилага МСФО 9 към тези дългосрочни участия преди да приложи МСС 28. При прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекции в балансовата стойност на дългосрочните участия, които възникват в резултат от прилагането на МСС 28. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Не се очаква тези изменения да оказат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година

В цикъла 2014-2016 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 2018 г. Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане - заличаване на краткосрочните освобождавания от изискванията за предприятия, прилагащи за първи път стандартите;
- МСФО 12 Оповестяване на участия в други предприятия - поясняване на обхвата на изискването за оповестяване в МСФО 12 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., но подобрението все още не е прието от ЕС);
- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - оценяване на предприятието, в което е инвестирано по справедлива стойност.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2014-2016 година все още не са приети от ЕС. Не се очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовото състояние или резултатите от дейността на Дружеството.

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.

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г

5. Инвестиционни имоти	Инвестиционни имоти
	хил. лв
<i>Отчетна стойност</i>	
Салдо към 1 януари 2016г.	37,323
Капитализирани разходи по изграждане на проект "Sofia Park"	11,157
Придобити поземлени имоти	79
Капитализирани разходи за лихви	804
Салдо към 31 декември 2016г.	49,363
Салдо към 1 януари 2017г.	49,363
Капитализирани разходи по изграждане на проект "Sofia Park"	31,807
Капитализирани разходи за лихви и такси по кредити	1,185
Салдо към 31 декември 2017г.	82,355

Инвестиционните имоти включват земя в София, район Витоша, Малинова долина – Околовръстен път, с обща площ от 166,332 кв. м. и отчетна стойност 8,600 хил. лв., както и капитализирани разходи и платени аванси на изпълнители по договори свързани с изграждане на комплекса.

Обезценка на инвестиционни имоти

Към 31.12.2017г. ръководството на дружеството е извършило преглед на обезценка на притежавания имот и не са открити данни за отразяване на такава.

Към 30.03.2017 е направена оценка на имота от лицензиран оценител „Инженеринг Сервиз София“ ООД. Пазарната оценка на поземлените имоти е 26,123 хил. евро.

Общата стойност на Фаза 1 от проекта „Garitage Park“ е оценена в размер на 59,599 хил. евро.

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2017г

6. Други дълготрайни материални активи**Други дълготрайни
материални активи***хил.лв***Брутна балансова стойност**

Салдо към 1 януари 2017г. 28

Новопридобити активи, закупени -

Салдо към 31 декември 2017г. 28**Амортизация**

Салдо към 1 януари 2017г. (7)

Начислена през годината (4)

Салдо към 31 декември 2017г. (11)**Балансова стойност към 31.12.2017 17**

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

7. Нематериални дълготрайни активи**Нематериални
дълготрайни активи***хил.лв***Брутна балансова стойност**

Салдо към 1 януари 2017г. 47

Новопридобити активи, закупени -

Салдо към 31 декември 2017г. 47**Амортизация**

Салдо към 1 януари 2017г. (5)

Начислена през годината (7)

Салдо към 31 декември 2017г. (13)**Балансова стойност към 31.12.2017 34**

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г

8. Инвестиции в ценни книжа	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Инвестиции в дъщерни предприятия	43	43
	43	43

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

9. Активи по отсрочени данъци

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

Движение на отсрочените данъчни активи:	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
В началото на годината	195	122
Приход / (Разход) в отчета за доходите	239	73
В края на годината	434	195

Със стартирането на проекта по изграждане на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс „София Парк“ и планираното завършване и реализиране на Фаза 1 през 2018г., Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 434 хил. лв. във връзка с данъчна загуба за приспадане и признаване на разходи, регулирани по режима на слабата капитализация, за периода 2013 – 2017г.

10 Други текущи активи и предплатени разходи

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
ДДС за възстановяване	1,465	1,599
Предплатени разходи	99	99
Депозити	9	9
Други	2	11
	1,575	1,718

ДДС за възстановяване към 31.12.2017 е свързано с платени аванси и сертификати за междинно плащане по договор с главния изпълнител на проекта.

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2017г

11. Парични средства и парични еквиваленти

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой	6	9
Парични средства в разплащателни сметки в лева	42,914	10,130
Парични средства в разплащателни сметки в чуждестранна валута	1,994	432
Блокирани парични средства за обезпечение на издадени банкови гаранции	704	-
	45,618	10,570

12. Основен капитал

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Брой обикновени акции с номинал 10 лв	9,670,382	3,111,832
Регистриран емитиран капитал (в хил.лв.)	96,704	31,118
	96,704	31,118

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

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

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

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г

12. Основен капитал (продължение)

Към 31 Декември 2017г. регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 96,703,820 лева, разпределен между акционерите както следва:

„Фалкон Сълъшънс“ ЕООД, ЕИК 202948438, 9,000,630 акции, представляващи 93.07% от капитала на дружеството;

„Алатау Трейд Груп“ ЕООД, ЕИК 202930050, 334,876 акции, представляващи 3.45% от капитала;

„Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 200969791, 200,926 акции, представляващи 2.08% от капитала;

„3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201851753, 133,950 акции, представляващи 1.39% от капитала;

13. Търговски и други задължения

	2017	2016
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	365	162
Задължения към фондовете на ДОО	1	1
	366	163

Търговските задължения към 31.12.2017г. са свързани предимно с брокерски комисионни за сключени предварителни договори за продажба на жилищни имоти в края на годината.

14. Предоставени аванси от клиенти

	2017	2016
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	8,063	1,056
	8,063	1,056

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

15. Други приходи от дейността

	2017	2016
	хил. лв.	хил. лв.
Други приходи	2	7
	2	7

Приходите през 2017г. са в резултат на отдаване под наем на площи в комплекса за разполагане на автоматични машини за продажба на напитки.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г

16. Административни разходи и разходи по продажби

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за брокерски комисионни	(1,505)	(306)
Разходи за възнаграждения на управителни органи	(435)	-
Счетоводно и административно обслужване	(7)	(8)
Правни и данъчни услуги	(93)	(89)
Наем на офис	(54)	(56)
Реклама	(116)	(112)
Други разходи	(22)	(38)
	(2,232)	(609)

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

17. Други разходи за дейността

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Местни данъци и такси	(55)	(52)
	(55)	(52)

18. Финансови разходи, нетно

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Банкови такси	(17)	(51)
Разходи по валутни операции	(93)	(18)
Приходи по валутни операции	17	41
	(93)	(28)

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

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2017г

19. Корпоративен данък и отсрочени данъци

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Загуба преди данъци	(2,389)	(691)
Увеличения на финансовия резултат	16	10
Намаления на финансовия резултат	(11)	(11)
Загуба след преобразуване	(2,384)	(692)
Разход за данък върху доходите	239	73

Със стартирането на проекта по изграждане на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс "Garitage Park" и планираното завършване и реализиране на Фаза 1 през 2018г., Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 195 хил. лв. във връзка с данъчна загуба за приспадане и признаване на разходи, регулирани по режима на слабата капитализация, за периода 2013 – 2017г.

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

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Монотео Капитал Мениджмънт ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	-	29,610
Монотео Капитал Мениджмънт ЕООД - лихви по получен заем > 1 година	-	4,300
Фалкон Сълъшънс ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	31,219	
Фалкон Сълъшънс ЕООД- лихви по получен заем > 1 година	661	
Алатау Трейд Груп ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	1,407	1,319
Алатау Трейд Груп ЕООД - лихви по получен заем > 1 година	1	221
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт - задължение по получен заем > 1 година	846	909
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД - лихви по получен заем > 1 година	-	140
3 Ди Р.Е. Мениджмънт ЕООД - задължение по получен заем > 1 година	564	605
3 Ди Р.Е. Мениджмънт ЕООД - лихви по получен заем > 1 година	-	93
Общо задължения по получен заем > 1 година	34,036	32,443
Общо лихви по получен заем > 1 година	662	4,754
	34,698	37,197

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г

20. Оповестяване на сделки със свързани лица

Нетекущи задължения към свързани лица (продължение)

Договорът за заем с акционерите „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, „3 Ди Ритейл Мениджмънт“ ЕООД и „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД е първоначално сключен с Майнл Банк АГ, Австрия на 25.10.2007г., като предназначението на заема е финансиране на проект за развлекателен и търговски център. Договора за заем е в евро, с плаващ лихвен процент, който се калкулира на база на тримесечния Euribor + надбавка от 2 пункта. Първоначално общата сума по договора е 115 млн. евро., намалена на 65 млн. евро със споразумение от 28.07.2008г.

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

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

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

На 17 Май 2017г. заемите към миноритарните акционери, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД, „3 Ди Ритейл Мениджмънт“ ЕООД и „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД са погасени, заедно с натрупаните задължения за лихви по тях.

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г

20. Оповестяване на сделки със свързани лица (продължение)

Вземания от свързани лица

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
„Идън Интернешънъл Трейдинг“ Инк	160	160
	160	160

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

Покупки на стоки и услуги от свързани лица

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД	3,127	2,196
	3,127	2,196

Услугите, предоставени от „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД са във връзка със сключен договор за управление на проекта за изграждане на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс „София Парк“. Услугите включват управление на проекта, проект мениджмънт и брокерски комисионни. Разходите за управление на проекта са капитализирани в стойността на инвестиционния имот.

Възнаграждения на членовете на борда на директорите

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Сергей Кушенов, член на съвета на директорите	435	-
	435	-

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г

21. Финансови инструменти

Кредитен риск

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

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства	45,618	10,570
	45,618	10,570

Ликвиден риск

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

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

Ликвиден риск

	31.12.2017г.			
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	повече от 2 години
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по предоставени заеми от свързани лица	34,698	(34,698)	-	(34,698)
Търговски и други задължения	366	(366)	(366)	-
	35046	(35,046)	(366)	(34,698)

	31.12.2016г.			
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	повече от 2 години
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по предоставени заеми от свързани лица	37,197	(37,197)	-	(37,197)
Търговски и други задължения	163	(163)	(163)	-
	37,360	(37,360)	(163)	(37,197)

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г

21. Финансови инструменти (продължение)

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

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

Инструменти с плаваща доходност:

	2017	2016
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Получен заем от акционерите	28,185	30,797
	28,185	30,261

Заемът е с плаващ лихвен процент в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2%.

Справедливи стойности

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

21. Ангажименти и условни задължения

Капиталови ангажименти

Към 31 декември 2017г. Дружеството няма поети капиталови ангажименти.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени значителни правни искиове.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2017г.

21. Финансови инструменти (продължение)

Регулаторни рискове

Към 31 декември 2017 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 2017г.

22. Събития след датата на баланса

На 08.03.2018г. е учреден залог на търговското предприятие на София Парк АД във връзка със сключен договор с Уникредит Булбанк АД за кредит в размер на 74,322 хил. лв. със срок на погасяване 15.03.2023г. Към датата на съставяне на финансовите отчети Дружеството не е започнало да усвоява средства по договора за кредит с Уникредит Булбанк.

С решение на общото събрание на акционерите от 03.05.2018г. регистрираният капитал на Дружеството е увеличен от 96 703 820 лв. на 99 963 540 лв. чрез издаване на нови 335,972 обикновени, налични, поименни акции, с право на глас и номинална стойност 10 лв. всяка, внесен изцяло от акционерите, както следва: „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 162,986 акции на стойност 1,629,860 лв. „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 97,792 акции на стойност 977,920 лв. и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 65,194 акции на стойност 651,940 лв.