

СОФИЯ ПАРК АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2021

СОФИЯ ПАРК АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 Декември 2021

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
ДОКЛАД НА РЪКОВОДСТВОТО	1-8
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	9
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	10
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	11
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	12
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	13-59

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2021г.

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 Осико" 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 Осико" 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;
- „З Ди Ритейл Мениджмънт“ ЕООД, ЕИК 201851753, 23,120 акции;

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2021г.

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

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

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

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

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

На 04.06.2018г. акционерният капитал е увеличен с 3,259,720 лева, чрез издаване на 325,972 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 1,629,860 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 977,920 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 651,940 лева.

На 18.06.2018г. акционерният капитал е увеличен с 10,865,740 лева, чрез издаване на 1,086,574 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 543,290 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 325,980 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 217,320 лева.

На 26.09.2018г. акционерният капитал е увеличен с 10,909,160 лева, чрез издаване на 1,090,916 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 565,010 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 338,990 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 226,010 лева.

На 22.10.2018г. акционерният капитал е увеличен с 10,865,720 лева, чрез издаване на 1,086,572 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 543,290 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 325,970 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 217,310 лева.

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2021г.

Към 31 Декември 2021г. регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 132,604,160 лева, разпределен между акционерите както следва:

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

Дружеството е регистрирано по закона за ДДС на 05.11.2003г.

Седалището на Дружеството се намира в гр. София, ж.к. Мултифункционален комплекс "Гаритидж парк", ул. Донка Ушлинова № 2, Офис сграда 3

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

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

Дружеството инвестира в проект по изграждане на мултифункционален офисен, жилищен и търговски комплекс с наименование “Garitage Park” в гр. София, район Витоша, Малинова долина-Околовръстен път върху собствен терен, с площ от 165 хил. кв.м.

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

- 2 офисни сгради (Офис сграда 1 и Офис сграда 2) с обща отдаваема площ от 30 хил. кв. м., подземен паркинг с 980 паркоместа и спортен център с площ от 3 хил. кв. м.
- 16 жилищни блока и 40 редови къщи, с обща надземна площ от 23 хил. кв. м.
- Паркова среда с детски и спортни площадки;

Сградите са въведени в експлоатация. Към 31.12.2021г. всичките 134 жилищни единици са продадени. Сключени са договори с наематели на близо 100% от офисните и търговски площи в обхвата на Фаза 1 от проекта.

СОФИЯ ПАРК АД

СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 Декември 2021г.

Паралелно с първия етап, през 2017 година започва работа и по втория етап (Фаза 2) от проекта, включващ още 2 офисни сгради (Офис сграда 3 и Офис сграда 4) с отдаваема площ от 24 хил. кв. м. всяка и Спортна зала. Строителните дейности стартират през мес. Октомври 2017г. Завършването е планирано до края на 2022г.

Към 31.12.2021г. са въведени в експлоатация подземните части на Офис сгради 3 и 4, надземните нива и офисни площи в Офис сграда 3, спортната зала и част от надземните нива в Офис сграда 4.

Сключени са договори за наем на над 80% от офисните и търговски площи в обхвата на Фаза 2 от проекта.

Разработва се архитектурен проект на следващия (трети) етап от проекта на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс „София Парк“, включващ високи офисни и жилищни сгради с обща РЗП от 110 хил. кв. м.

Резултати за текущия период

През отчетната година Дружеството е реализирало нетна загуба в размер на 3,673 хил. лв. (2020 – 9,270 хил. лв.).

Структура на основния капитал

Към датата на отчета капиталът на Дружеството е в размер на 132,604,160 (сто тридесет и два милиона, шестстотин и четири хиляди сто и шестдесет) лева, разпределени в 13,260,416 поименни акции с право на глас с номинална стойност 10 (десет) лева на всяка акция. Капиталът на дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски.

Информация за придобиване на собствени акции

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

Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове.

Събития след датата на отчета

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

Научноизследователски и развойни дейности

Дружеството не развива изследователски и развойни дейности

Научноизследователски и развойни дейности

Дружеството не развива изследователски и развойни дейности

СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2021г.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2022г.

Ръководството счита, че основното направление на дейността за 2022г. е във връзка с развитие на проекта за строителство на многофункционален офисен и жилищен комплекс "Garitage Park". Планирано е въвеждане в експлоатация на останалите площи в Офис сграда 4 в обхвата на Фаза 2 от проекта.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И РИСКОВЕ

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

Риск от промяна във валутните курсове

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

Лихвен Риск

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

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

Кредитен Риск

Дружеството минимизира кредитните рискове, като изисква предварително плащане преди прехвърляне на недвижимия имот при продажба на обекти от жилищния комплекс. Финансовите инструменти на Дружеството включват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заеми, търговски и други задължения.

Пазарен риск

Във връзка с последиците от пандемията от Covid-19, усложнената геополитическа обстановка, увеличаването на инфлацията и очакванията за свиване на пазара на недвижими имоти рисковете за дружеството са свързани с отдаването под наем на неотдадената част от офис сградите от Фаза 2. Към датата на изготвяне на финансовия отчет са сключени договори с наематели за повече от 80% от офисните площи в обхвата на Фаза 2 от проекта. Дружеството ще има възможност да покрива плащанията по договори за банков кредит и оперативните си разходи.

**СОФИЯ ПАРК АД
СОФИЯ**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 Декември 2021г.**

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 2021г. 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 31.12.2021

	<u>Бележки</u>	2021	2020
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
АКТИВИ			
<i>Дълготрайни активи</i>			
Инвестиционни имоти	5	235,275	235,057
Дълготрайни материални активи	6	446	555
Нематериални дълготрайни активи	7	43	60
Активи по отсрочени данъци	8	2,111	1,800
Общо дълготрайни активи		237,875	237,472
<i>Краткотрайни активи</i>			
Материални запаси	9	142	153
Търговски вземания	10	3,365	4,312
Вземания от свързани лица	22	160	160
Други текущи активи и предплатени разходи	11	818	2,677
Парични средства и парични еквиваленти	12	11,833	8,466
Общо краткотрайни активи		16,318	15,768
ОБЩО АКТИВИ		254,193	253,240
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
<i>Собствен капитал</i>			
Основен капитал	13	132,604	132,604
Натрупана загуба		(23,266)	(13,996)
Загуба за текущия период		(3,673)	(9,270)
Общо собствен капитал		105,665	109,338
<i>Дългосрочни пасиви</i>			
Задължения към свързани лица	22	33,758	33,995
Дългосрочни задължения по банков заеми	14	99,198	87,995
Общо дългосрочни пасиви		132,956	121,990
<i>Краткосрочни пасиви</i>			
Краткосрочни задължения по банков заеми	14	3,300	1,801
Търговски и други задължения	15	11,061	17,599
Предоставени аванси от клиенти	16	1,211	2,512
Общо краткосрочни пасиви		15,572	21,912
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		254,193	253,240

Пояснителните бележки от страница 13 до страница 59 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър

Атанас Гаров, Управител на „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД,
 председател на Съвета на директорите:
 03.06.2022г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова, Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 Към 31.12.2021

	<u>Бележки</u>	2021 ХИЛ. ЛВ.	2020 ХИЛ. ЛВ.
Приходи от дейността	17	28,923	58,269
Себестойност на извършените продажби	17	(7,675)	(46,959)
Брутна печалба		21,248	11,310
Други приходи	17a	1,111	-
Административни разходи и разходи по продажби	18	(9,885)	(8,936)
Разходи за амортизация		(11,126)	(7,932)
Други разходи за дейността	19	(1,293)	(2,167)
Печалба (Загуба) от дейността		55	(7,725)
Финансови приходи и разходи	20	(4,039)	(2,569)
Загуба преди данъци		(3,984)	(10,294)
Приход/(Разход) за данък върху доходите	21	311	1,024
Загуба за годината		(3,673)	(9,270)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		(3,673)	(9,270)

Пояснителните бележки от страница 13 до страница 59 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

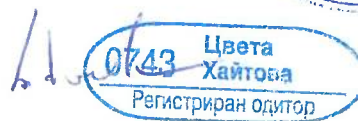
Мирослав Надов, Финансов мениджър

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

03.06.2022г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова
 Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31.12.2021

	Основен капитал ХИЛ. ЛВ.	Натрупана загуба ХИЛ. ЛВ.	Общо ХИЛ. ЛВ.
На 1 януари 2020г.	132,604	(13,996)	118,608
Нетна загуба за периода	-	(9,270)	(9,270)
На 31 декември 2020г.	132,604	(23,266)	109,338
На 1 януари 2021г.	132,604	(23,266)	109,338
Нетна загуба за периода		(3,673)	(3,673)
На 31 декември 2021г.	132,604	(26,939)	105,665

Пояснителните бележки от страница 13 до страница 59 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър



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



03.06.2022г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:



Цвета Хайтова
 Регистриран одитор

СОФИЯ ПАРК АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 За годината, приключваща на 31.12.2021г.

	<u>Бележки</u>	2021	2020
		ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		29,619	40,037
Плащания на доставчици		(9,956)	(10,079)
Плащания за местни данъци и такси		(1,225)	(1,024)
Други постъпления / плащания		532	1,037
Нетни парични потоци, използвани в оперативна дейност		18,970	29,971
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		(23,962)	(57,417)
Нетни парични потоци, използвани в инвестиционна дейност		(23,962)	(57,417)
Финансова дейност			
Постъпления, свързани със заеми		21,050	41,599
Плащания, свързани със заеми		(9,327)	(24,944)
Други		(3,364)	(1,967)
Нетни парични потоци от финансова дейност		8,359	14,688
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства		3,367	(12,758)
Парични средства в началото на периода		8,466	21,224
Парични средства в края на периода	12	11,833	8,466

Пояснителните бележки от страница 13 до страница 59 са неразделна част от финансовия отчет.

Съставител:

Мирослав Надов, Финансов мениджър

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

03.06.2022г.

Съгласно доклад за независим финансов одит:

Цвета Хайтова
 Регистриран одитор



СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

1. Корпоративна информация

София Парк АД (Дружеството), ЕИК 175255708, е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност с фирма Булком Витоша ЕООД на 02.10.2003 г. с решение № 1 на СГС по ф.д. № 10225/2003 г. Учредителният капитал е 5,000 (пет хиляди) лева, като впоследствие на 15.04.2005 г. основният капитал се увеличава на 500,000 (петстотин хиляди) лева чрез апортна 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. акционерният капитал на Дружеството е увеличен на 31,118,320лв, чрез издаване на 1,955,830 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от основния акционер „Монотео Капитал Мениджмънт“ ЕООД.

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

1. Корпоративна информация (продължение)

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

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

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

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

На 04.06.2018г. акционерният капитал е увеличен с 3,259,720 лева, чрез издаване на 325,972 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 1,629,860 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 977,920 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 651,940 лева.

На 18.06.2018г. акционерният капитал е увеличен с 10,865,740 лева, чрез издаване на 1,086,574 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 543,290 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 325,980 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 217,320 лева.

На 26.09.2018г. акционерният капитал е увеличен с 10,909,160 лева, чрез издаване на 1,090,916 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 565,010 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 338,990 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 226,010 лева.

На 22.10.2018г. акционерният капитал е увеличен с 10,865,720 лева, чрез издаване на 1,086,572 акции с номинална стойност 10 лв., платени изцяло от акционерите: „Фалкон Сълюшънс“ ЕООД - 9,779,150 лева, „Алатау Трейд Груп“ ЕООД – 543,290 лева, „Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт“ ЕООД – 325,970 лева и „3 Ди Р.Е. Мениджмънт“ ЕООД – 217,310 лева.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

1. Корпоративна информация (продължение)

Към 31 Декември 2021г. регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 132,604,160 лева, разпределен между акционерите както следва:

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

Дружеството 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.

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

Дружеството инвестира в проект по изграждане на мултифункционален офисен, жилищен и търговски комплекс с наименование “Garitage Park” в гр. София, район Витоша, Малинова долина-Околовръстен път върху собствен терен, с площ от 165 хил. кв.м.

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

- 2 офисни сгради (Офис сграда 1 и Офис сграда 2) с обща отдаваема площ от 30 хил. кв. м., подземен паркинг с 980 паркоместа и спортен център с площ от 3 хил. кв. м.
- 16 жилищни блока и 40 редови къщи, с обща надземна площ от 23 хил. кв. м.
- Паркова среда с детски и спортни площадки;

Сградите са въведени в експлоатация. Към 31.12.2021г. всичките 134 жилищни единици са продадени. Сключени са договори с наематели на близо 100% от офисните и търговски площи в обхвата на Фаза 1 от проекта.

Паралелно с първия етап, през 2017 година започва работа и по втория етап (Фаза 2) от проекта, включващ още 2 офисни сгради (Офис сграда 3 и Офис сграда 4) с отдаваема площ от 24 хил. кв. м. всяка и спортна зала. Строителните дейности стартират през месец октомври 2017г. Завършването е планирано до края на 2022г.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

Корпоративна информация (продължение)

Към 31.12.2021г. са въведени в експлоатация подземните части на Офис сгради 3 и 4, надземните нива и офисни площи в Офис сграда 3, спортната зала и част от надземните нива в Офис сграда 4.

Сключени са договори за наем на над 80% от офисните и търговски площи в обхвата на Фаза 2 от проекта.

Разработва се архитектурен проект на следващия (трети) етап от проекта на многофункционален офисен, жилищен и търговски комплекс „София Парк“, включващ високи офисни и жилищни сгради с обща РЗП от 110 хил. кв. м.

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

2.1 База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на дълговите и капиталови финансови активи, които са оценени по справедлива стойност.

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

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Действащо предприятие

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2021 г., въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват икономически растеж, доверие на купувачите, цени на конкурентите, както и цени и наличие на суровини, подизпълнители и доставчици. Усложнената геополитическа обстановка и инфлационния ръст през 2022 увеличи присъщата несигурност на оценката на Дружеството на тези фактори.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

Дружеството е изготвило финансови прогнози за дванадесетте месеца от датата на одобрение на настоящия финансов отчет. Ръководството е достигнало до заключението, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози, в това число и прогнозният сценарий за спад, както и следните:

- Дружеството продължава да получава постоянна подкрепа от своите акционери които имат намерение, ако е необходимо, да предоставят достатъчно средства на Дружеството, за да му позволят да продължи дейността си през поне следващия дванадесетмесечен период;
- Дружеството продължава да получава постоянната подкрепа на своите кредитори и да обслужва редовно своите задължения към 31 декември 2021 г.
- Дружеството е в изпълнение на своите финансови ангажименти към 31 декември 2021 г.
- Дружеството е въвело мерки за заздравяване на своята ликвидност и запазване на паричните средства.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики

а) Превръщане в чуждестранна валута

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

Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

б) Приходи от договори с клиенти

Дейността на Дружеството е свързана с покупко-продажба на недвижими имоти, проектиране, изграждане, отдаване под наем и управление на недвижими имоти. Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите бъде прехвърлен към клиента, срещу сума, която отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги. Като цяло Дружеството е достигнало до заключение, че то е принципал в договореностите си за приходи, тъй като обикновено Дружеството контролира стоките или услугите преди да ги прехвърли към клиента.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

б) Приходи от договори с клиенти (продължение)

Оповестявания за съществените счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, свързани с приходите от договори с клиенти, са предоставени в Пояснителна Бележка 3.

Продажба на инвестиционни имоти/стоки/оборудване

Приходите от продажба на инвестиционни имоти/ стоки/ оборудване се признават в определен момент във времето, когато контролът върху актива бъде прехвърлен към клиента, което обикновено е при доставката на инвестиционните имоти / стоките / оборудването.

Дружеството преценява дали в договора са налице други ангажименти, които представляват отделни задължения за изпълнение, към които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката (например, гаранции). При определянето на цената на сделката за продажба инвестиционни имоти / стоки/ оборудване Дружеството преценява ефектите от променливото възнаграждение, съществуването на съществени компоненти на финансиране и възнаграждение, дължимо към клиента (ако има такова).

(i) *Променливо възнаграждение*

Ако възнаграждението по даден договор включва променлива сума, Дружеството определя размера на възнаграждението, на което има право в замяна на прехвърлянето на стоките към клиента. Приблизителна оценка на размера на променливото възнаграждение се прави на датата на влизане в сила на договора и той се ограничава, докато не стане много вероятно, че когато впоследствие бъде разрешена несигурността, свързана с променливото възнаграждение, няма да възникне съществен обрат (реинтегриране/сторниране) на признатите приходи.

(ii) *Съществен компонент на финансиране*

Обичайно Дружеството получава краткосрочни аванси от клиентите си. Прилагайки практическото облекчение в МСФО 15, то не коригира обещания размер на възнаграждението за отразяване на ефектите на съществен компонент на финансиране, ако на датата на влизане в сила на договора очаква, че периодът между прехвърлянето на обещаните стоки или услуги към клиента и очакваното от клиента плащане за тези стоки или услуги ще бъде една година или по-малко.

(iii) *Задължения по гаранции*

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

б) Приходи от договори с клиенти (продължение)

Предоставяне на услуги

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

Салда по договори

Активи по договори с клиенти

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

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

Търговски вземания

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

Пасиви по договори с клиенти

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

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.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

в) Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно. Текущите данъци се признават директно 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 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

в) Данъци (продължение)

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

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

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

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

Данък върху добавената стойност (ДДС)

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

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

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

г) Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

- **Финансови активи**

Първоначално признаване и оценяване

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

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, плус, 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 АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти)

Дружеството оценява финансовите активи по амортизирана стойност, ако са удовлетворени и двете условия, изложени по-долу:

- Финансовият актив се притежава в рамките на бизнес модел, имащ за цел неговото държане с оглед получаване на договорните парични потоци от него; и
- Условието на договора за финансов актив поражда парични потоци на конкретни дати, които представляват само плащания по главницата и лихвите върху неиздължената сума на главницата

Финансовите активи по амортизирана стойност впоследствие се оценяват при прилагане на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП) и са предмет на обезценка. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Финансовите активи по амортизирана стойност на Дружеството включват търговски вземания, заеми към свързани лица.

Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход (дългови инструменти)

Дружеството оценява дълговите си инструменти по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако са удовлетворени и двете условия, посочени по-долу:

- Финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел с цел както неговото притежание с оглед събиране на договорните парични потоци, така и продажбата му; и
- На посочените дати договорните условия на финансовия актив поражда парични потоци, които представляват единствено плащания по главницата и лихвата върху неиздължената сума на главницата

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

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 АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови активи (продължение)

Отписване

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

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

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

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

Обезценка на финансови активи

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

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 АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

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

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

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

Последващо оценяване

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

Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

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

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

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

Заеми и привлечени средства

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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

• Финансови пасиви (продължение)

Отписване

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

е) Компенсиране на финансови инструменти

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

ж) Оценяване на справедлива стойност

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

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

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

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

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

ж) Оценяване на справедлива стойност (продължение)

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котиран (некоригиран) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

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

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

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.

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

Сгради	25 години
Машини, съоръжения и оборудване	4 години
Транспортни средства	5 години
Стопански инвентар	6 години

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

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

к) Инвестиционни имоти

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

к) Инвестиционни имоти (продължение)

Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

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

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

л) Лизинг

На датата на влизане на договора в сила Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

Дружеството като лизингополучател

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

Активи с право на ползване

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба). Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

л) Лизинг (продължение)

Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга. Активите с право на ползване се амортизират на линейна база за срока на лизинговия договор.

Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към Дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

Активите с право на ползване са предмет и на обезценка. Счетоводната политика за обезценка е оповестена в раздел (п) Обезценка на нефинансови активи.

Задължения по лизинги

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

Дружеството като лизингодател

Лизингови договори, при които дружеството не прехвърля в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху актива, се класифицират като оперативни лизинги. Възникващите приходи от наеми се отчитат на линейна база за срока на лизинговия договор и се включват в приходите в отчета за всеобхватния доход поради оперативния си характер. Първоначалните преки разходи, във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на лизинговия актив и се признават за срока на лизинга на същата база както приходите от наеми. Условните наеми се признават като приход в периода, в който бъдат заработени.

м) Разходи по заеми

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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 третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

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

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

2.2 Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

п) Обезценка на нефинансови активи (продължение)

Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определянето на база на скорошни пазарни сделки, ако има такива. Ако такива сделки не могат да бъдат идентифицирани, се прилага подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

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

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

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.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021 г.

с) Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

2.3. Промени в счетоводните политики и изменения в МСФО

Нови и изменени стандарти и разяснения

Дружеството не е приложило по-рано който и да било стандарт, разяснение или изменение, което е публикувано, но все още не е влязло в сила.

Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2 – МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 (Изменения)

През август 2020 г. СМСС публикува Реформа на референтните показатели на лихвените проценти – Фаза 2, Изменения в МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16, с което приключи работата си в отговор на реформата в IBOR. Измененията предвиждат временни облекчения, които са свързани с ефектите за финансовата отчетност, когато междубанковият предлаган лихвен процент (IBOR) бъде заменен с алтернативен, почти безрисков лихвен процент (RFR). По конкретно измененията предоставят практически насоки при счетоводното отчитане на промените в базата за определяне на договорните парични потоци по финансовите активи и пасиви, като изискват корекция в ефективния лихвен процент, еквивалентна на промяната в пазарния лихвен процент. Също така измененията предоставят облекчения, свързани с прекратяване на хедж взаимоотношенията, включително временно освобождаване от необходимостта да се спазва изискването за отделно идентифициране, когато даден RFR инструмент бъде определен като хеджиране на рисков инструмент. В допълнение измененията в МСФО 4 са предназначени да позволят на застрахователите, които все още прилагат МСС 39, да получат същите облекчения, както предвидените в измененията, направени в МСФО 9. Направени са изменения и в МСФО 7 Финансови инструменти: оповестявания, които дават възможност на потребителите на финансовите отчети да разберат ефекта от реформата на референтните лихвени проценти върху финансовите инструменти и стратегията за управление на риска на Дружеството. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г. По-ранното им приложение е разрешено. Тези изменения не са оказали влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

Преценки

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

Класификация на имотите

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

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

-имот се класифицира като материален запас, когато се държи с цел продажба в обичайния ход на дейността.

Приблизителни оценки и предположения

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

Обезценка на вземания

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

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

Публикуваните нови и изменени стандарти и разясненията към тях, които все още не са в сила, до датата на издаване на финансовия отчет на Дружеството, са оповестени по-долу. Дружеството възнамерява да приложи тези нови и изменени стандарти и разяснения, при условие че са приложими, когато влязат в сила.

МСФО 16 Отстъпки по наеми в контекста на Covid-19 след 30 юни 2021 г. (Изменения)

На 28 май 2020 г. Съветът по международни счетоводни стандарти издаде Отстъпки по наеми в контекста на Covid-19 – изменение на МСФО 16 Лизинги. Измененията осигуряват облекчение за лизингополучателите от прилагането на изискванията МСФО 16 във връзка с модификации по лизингови договори за отстъпки, възникнали като директен резултат от пандемията от COVID-19. Като практически целесъобразната мярка, лизингополучателят може да избере да не преценява дали отстъпките по наеми в резултат на пандемията COVID-19, представляват модификация на лизинга. Лизингополучател, който е избрал практически целесъобразната мярка осчетоводява всяка промяна в лизинговите плащания, възникнала в резултат на отстъпките по наеми заради пандемията от COVID-19 по същия начин, както би отчел промяната съгласно МСФО 16, ако промяната не е модификация на лизинга. Изменението беше предвидено за приложение до 30 юни 2021 г., но тъй като ефектът от пандемията от Covid-19 продължава, на 31 март 2021 г. СМСС удължи периода за приложение на практически целесъобразната мярка до 30 юни 2022 г. Изменението е приложимо за годишни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г.

МСФО 17 Застрахователни договори

През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 *Застрахователни договори* (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. След влизането му в сила, МСФО 17 ще замени МСФО 4 *Застрахователни договори* (МСФО 4), който беше публикуван през 2005 г. МСФО 17 се

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021 г.

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

МСФО 17 *Застрахователни договори (продължение)*

прилага към всички видове застрахователни договори (т.е. животозастраховане, общо застраховане, пряко застраховане и презастраховане), независимо от вида на дружествата, които ги издават, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти с допълнителен, негарантиран доход (участие по преценка).

Ще се прилагат малко на брой изключения от обхвата. Общата цел на МСФО 17 е да осигури счетоводен модел за застрахователните договори, който е по-полезен и последователен за застрахователите. За разлика от изискванията в МСФО 4, които до голяма степен се базират на заварените, предишни, местни счетоводни политики, МСФО 17 осигурява изчерпателен модел за застрахователните договори, който обхваща всички съответни счетоводни аспекти. В ядрото на МСФО 17 стои общият модел, допълнен от:

- Конкретно адаптиране за договори с характеристики за пряко участие (подход на променливото възнаграждение)
- Опростен подход (подход за разпределение на премията) основно за краткосрочни договори.

МСФО 17 влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., като се изисква сравнителна информация. По-ранното прилагане е допустимо, при условие че предприятието прилага също МСФО 9 и МСФО 15 на или преди датата, в която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Възприемането на стандарта не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Изменения в МСС 1: *Класификация на пасивите като текущи или нетекущи*

През януари 2020 г. СМСС публикува изменения в параграфи 69 до 76 на МСС 1, чрез които се упоменават конкретно изискванията за класифициране на пасивите като текущи или нетекущи. Измененията поясняват:

- Какво се има предвид под право за разсрочване на уреждането
- Че трябва да съществува право за разсрочване в края на отчетния период
- Че класификацията не се засяга от вероятността предприятието да упражни правото си за разсрочване
- Че единствено, ако внедрен дериватив в конвертируем пасив сам по себе си е капиталов инструмент, условията на пасива няма да се отразят на неговата класификация.

През юли 2021 г. Съветът прие предварително решение да предложи няколко изменения в разясненията, предоставени през януари 2020 г. В частност Съветът реши да предложи, че ако правото за разсрочено уреждане за период от поне дванадесет месеца е предмет на спазването от страна на предприятието на определени условия след отчетната дата, то тези условия не се отразяват на това дали правото за разсрочване на уреждането съществува към отчетната дата за

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

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

целите на класификацията на даден пасив като текущ или нетекущ. Допълнителни изисквания за представяне и оповестяване ще бъдат приложими при такива обстоятелства. Също така Съветът взе предварително решение да отсрочи датата за влизане в сила до не по-рано от 1 януари 2024 г. (от 1 януари 2023 г.).

Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации

През май 2020 г. СМСС публикува Изменения в МСФО 3 *Бизнес комбинации – Препратка към концептуалната рамка*. Измененията са предвидени да заменят препратката към *Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети*, публикувана през 1989 г., с препратка към *Концептуалната рамка за финансово отчитане*, публикувана през март 2018 г. без съществени изменения в нейните изисквания.

Съветът добави също и изключение от принципа на признаване в МСФО 3 за избягване на потенциални печалби или загуби от "ден 2", възникващи по пасиви и условни задължения, които биха попаднали в обхвата на МСС 37 или КРМСФО 21 *Налози*, ако бъдат понесени отделно. В същото време Съветът реши да поясни съществуващите насоки в МСФО 3 за условните активи, които няма да бъдат засегнати от заместването на препратката към *Рамката за изготвяне и представяне на финансови отчети*. Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и са приложими за бъдещи периоди. По-ранното приложение е позволено, ако по същото време или по-рано предприятието приложи и всички изменения, включени в Измененията в препратките към Концептуалната рамка в МСФО стандартите (Март 2018 г.). Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 16 Имоти, машини и съоръжения: постъпления преди предвидената употреба

През май 2020 г. СМСС публикува *Имоти, машини и съоръжения – постъпления преди предвидената употреба*, като се забранява на предприятията да приспадат от цената на придобиване на имот, машина и съоръжение, каквито и да било постъпления от продажбата на артикули, произведени докато този актив бива привеждан до мястото и състоянието, необходими за да може той да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива артикули и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и трябва да бъде прилагано в бъдещи периоди за имоти, машини и съоръжения, които са на разположение за употреба на или след началото на най-ранния представен период, през който предприятието прилага за първи път това изменение. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

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

Изменения в МСС 37: Обременителни договори – разходи за изпълнение на договор

През май 2020 г. СМСС публикува изменения в МСС 37, упоменаващи кои разходи Дружеството трябва да включи при оценката за това дали даден договор е обременителен или губещ. Измененията прилагат "подхода на пряко свързаните разходи". Разходи, които са пряко свързани с договор за предоставяне на стоки или услуги, включват както вътрешноприсъщите разходи, така и разпределение на разходи, пряко свързани с активите по договора. Общите и административните разходи не са свързани пряко с даден договор и се изключват, освен ако те изрично не подлежат на фактуриране към контрагента по договора.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. и трябва да се прилагат за бъдещи периоди. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – Дъщерно дружество в качеството на предприятие, прилагащо МСФО за първи път

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 1 *Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане*. Изменението позволява на дъщерно предприятие, което избере да приложи параграф Г16(а) на МСФО 1 за оценяване на кумулативните разлики от превръщане на чуждестранна валута, да използва сумите, отчетени от компанията-майка, на база датата на прехода към МСФО на компанията-майка. Това изменение се прилага също и по отношение на асоциирани предприятия или съвместни предприятия, които изберат да приложат параграф Г16(а) на МСФО 1. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Възприемането на измененията не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти – Възнаграждения в теста на "10-те процента" за отписване на финансови пасиви

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСФО 9. Изменението изяснява възнагражденията, които предприятието включва, когато оценява дали условията на нов или модифициран финансов пасив са съществено различни от условията на първоначалния финансов пасив. Тези възнаграждения включват само платените или получените между кредитополучателя и кредитодателя, включително възнагражденията, платени или получени или от кредитополучателя, или от кредитодателя от името на другия. Предприятието прилага изменението за финансови пасиви, които са модифицирани или заменени на или след началото на годишния отчетен период, през който предприятието прилага изменението за първи път. Изменението влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г. като по-ранно приложение е позволено. Дружеството ще анализира и оцени ефектите от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

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

МСС 41 Земеделие – Данъчно облагане при оценяване по справедлива стойност

Като част от процеса за годишни подобрения на МСФО - 2018-2020 г., СМСС публикува изменение в МСС 41 *Земеделие*. Изменението премахва изискването в параграф 22 на МСС 41, съгласно което предприятията трябва да изключват паричните потоци, свързани с данъчно облагане, когато оценяват справедливата стойност на активите в обхвата на МСС 41. Предприятието прилага изменението за бъдещи периоди по отношение на оценки по справедлива стойност на или след началото на първия годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2022 г. По-ранното приложение е позволено. Възприемането на изменението не се очаква да окаже влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Изменения в МСФО 10 и МСС 28 – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

През декември 2015 г. СМСС реши да отсрочи датата на влизане в сила на измененията до такава бъдеща дата, до която той е финализиран каквито и да било изменения, които възникват в резултат от проекта за проучване на Съвета, отнасящ се за метода на участие в собствения капитал. Измененията адресират противоречието между МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети* и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия* по отношение на отчитането на загубата на контрол върху дъщерно дружество, което е продадено или е внесено в асоциирано или съвместно предприятие. Измененията поясняват, че пълният размер на печалбата или загубата се признава, когато трансферът към асоциираното предприятие или съвместното предприятие включва бизнес, отговарящ на дефиницията за бизнес в МСФО 3. Всяка печалба или загуба, възникваща в резултат от продажбата или вноската на активи, които не представляват бизнес, обаче, се признава единствено до степента на несвързаните участия на инвеститорите в асоциираното или съвместното предприятие. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 1 и Изложение за практика по МСФО 2 *Извършване на преценки относно нивото на същественост* (ИП), в което предоставя насоки и примери в помощ на предприятията при прилагането на преценки относно нивото на съществено при оповестяването на счетоводни политики. Измененията целят да подпомогнат предприятията при предоставянето на оповестявания на счетоводни политики, които са по-полезни чрез:

- Замяна на изискването към предприятията да оповестяват своите „съществени“ счетоводни политики с изискване да оповестяват своите „значими“ счетоводни политики; и
- Добавяне на насоки относно това как предприятията да прилагат концепцията за съществеността, когато вземат решения относно оповестяванията на счетоводните политики

Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение на измененията в МСС 1 е позволено, дотолкова доколкото този факт е оповестен. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г.

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

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

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 8, чрез които въвежда нова дефиниция за „счетоводни приблизителни оценки“. Измененията разясняват разликата между промени в счетоводните приблизителни оценки и промени в счетоводните политики и корекцията на грешки. Те също така разясняват по какъв начин предприятията използват техниките за оценяване и входящите данни за разработването на счетоводни приблизителни оценки.

Измененият стандарт пояснява, че ефектите върху дадена счетоводна приблизителна оценка в резултат на промяна във входящи данни или промяна в техниката за оценяване, представляват промени в счетоводните приблизителни оценки, ако не са в резултат на корекция на грешки от предходен период. Съветът запазва аспекта от дефиницията за счетоводни приблизителни оценки, че промените в счетоводните приблизителни оценки могат да са резултат от нова информация или нови развития.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

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

През май 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 12, които стесняват обхвата на позволените изключения от първоначалното признаване съгласно МСС 12, така че те вече не са приложими за сделки, които пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. Измененията поясняват, че когато плащанията, които уреждат дадено задължение, се признават за данъчни цели, е въпрос за преценка дали тези приспадания за данъчни цели могат да бъдат отнесени към признатото във финансовия отчет задължение или към свързания с него актив. Тази преценка е важна при определянето дали при първоначалното признаване на актива и пасива съществува временна разлика. Съгласно измененията изключенията в първоначалното признаване не са приложими за сделки, които при първоначалното признаване, пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. То е приложимо, единствено ако признаването на лизингов актив и задължение по лизинг (или задължение за извеждане от експлоатация и компонент от актив, подлежащ на извеждане от експлоатация) пораждат облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики, които не са равни.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Предприятието трябва да прилага измененията по отношение на сделки, които възникват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, в началото на най-ранния представен сравнителен период, предприятието трябва също да признае отсрочен данъчен актив (при условие, че е на разположение достатъчна облагаема печалба) и отсрочен данъчен пасив за всички приспадащи се и облагаеми временни разлики, свързани с лизинги и задължения за извеждане от експлоатация. Тези изменения все още не са приети от ЕС. Дружеството ще анализира и оцени ефекта от новите изменения върху финансовото си състояние или резултатите от дейността.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

5. Инвестиционни имоти	Инвестиционни имоти <i>хил.лв</i>
<i>Отчетна стойност</i>	
Салдо към 1 януари 2020г.	230,098
Капитализирани разходи и предоставени аванси, проект "Garitage Park"	60,074
Извършени довършителни работи на наематели	(14,459)
Продажба на жилищни имоти	(24,947)
Идеални части от поземлени имоти, свързани с продадени жилища	(942)
Продажба на активи за присъединяване към електропреносната мрежа	(5,008)
Преместване на магистрален електропровод	(1,780)
Капитализирани разходи за лихви и такси по кредити	2,900
Салдо към 31 декември 2020г.	245,936
Салдо към 1 януари 2021г.	245,936
Капитализирани разходи и предоставени аванси, проект "Garitage Park"	16,315
Извършени довършителни работи на наематели	(658)
Продажба на жилищни имоти	(6,630)
Идеални части от поземлени имоти, свързани с продадени жилища	(241)
Продажба на активи за присъединяване към електропреносната мрежа	(146)
Капитализирани разходи за лихви и такси по кредити	2,505
Салдо към 31 декември 2021г.	257,081
<i>Амортизация</i>	
Салдо към 1 януари 2020г.	3,094
<i>Начислена амортизация през годината</i>	7,785
Начислена амортизация към 31 декември 2020г.	10,879
Балансова стойност към 31 декември 2020г.	235,057
Салдо към 1 януари 2021г.	10,879
<i>Начислена амортизация през годината</i>	10,927
Начислена амортизация към 31 декември 2021г.	21,806
Балансова стойност към 31 декември 2021г.	235,275

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

5. Инвестиционни имоти (продължение)

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

Офис сгради 1 и 2 са въведени в експлоатация през 2019г. Офис сграда 3 е въведена в експлоатация през 2020г.

През 2021г. са въведени в експлоатация Спортна зала, част от Офис сграда 4, както и паркова зона и спортни площадки на територията на комплекса.

	Земи	Сгради	Съоръжения	Паркова зона и спортни площадки	Активи в процес на изграждане	Общо
Брутна Балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2021г.	6,528	135,044	18,733	0	85,631	245,936
Новопридобити активи, въведени в експлоатация	-	33,456	5,909	5,979	(26,283)	19,061
Продадени активи	(241)	-			(7,675)	(7,916)
Салдо към 31 декември 2021г.	6,287	168,500	24,642	5,979	51,673	257,081
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2020г.		(6,580)	(4,299)	-	-	(10,879)
Начислена през годината		(6,353)	(4,572)	(2)	-	(10,927)
Салдо към 31 декември 2020г.		(12,933)	(8,871)	(2)	-	(21,806)
Балансова стойност към 31.12.2020г.	6,528	128,464	14,434	-	85,631	235,057
Балансова стойност към 31.12.2021г.	6,287	155,567	15,771	5,977	51,673	235,275

Обезценка на инвестиционни имоти

Към 31.12.2021г. ръководството на дружеството е извършило преглед на обезценка на притежавания имот и не са открити данни за отразяване на такава.

Към 31.03.2020 е направена оценка на имота от лицензиран оценител „Инженеринг Сервиз София“ ООД. Пазарната оценка на Офис сгради 1, 2, 3 и 4 и Спортна зала в обхвата на Фази 1 и 2 от строителството на комплекс „Garitage Park” е в размер на 258,311 хил. лв.

СОФИЯ ПАРК АД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31.12.2021г

6. Дълготрайни материални активи

	Компютърна техника	Други дълготрайни материални активи	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Брутна Балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2021г.	213	532	745
Новопридобити активи, закупени	49	25	74
Салдо към 31 декември 2021г.	262	557	819
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2021г.	(79)	(111)	(190)
Начислена през годината	(93)	(90)	(183)
Салдо към 31 декември 2021г.	(172)	(201)	(373)
Балансова стойност към 31.12.2020	134	421	555
Балансова стойност към 31.12.2021	90	356	446

Другите дълготрайни материални активи са свързани с оборудване и обзавеждане на офисните сгради и в парковата среда на комплекса.

7. Нематериални дълготрайни активи

	Нематериални дълготрайни активи
	хил.лв
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2021г.	106
Новопридобити активи, закупени	-
Салдо към 31 декември 2021г.	106
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2021г.	(46)
Начислена през годината	(17)
Салдо към 31 декември 2021г.	(63)
Балансова стойност към 31.12.2020	60
Балансова стойност към 31.12.2021	43

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

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:	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
В началото на годината	1,800	776
Приход / (Разход) в отчета за доходите	311	1,024
В края на годината	2,111	1,800

Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 2,111 хил. лв. във връзка с данъчна загуба за приспадане за периода 2017 – 2021г.

9. Материални запаси

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Двоен под, вложен в строителството на офисни сгради	98	143
Дървени плоскости, вложени в строителството	13	10
Други материали	31	-
	142	153

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

10. Търговски вземания

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания по договори за наем	1,494	737
Вземания по договори за преместване на електропроводи	1,667	1,667
Вземания по договори за продажба и управление на жилищни имоти	174	1,229
Вземания по договори за довършителни работи	-	675
Други	30	4
	3,365	4,312

Вземанията по договори за наем към 31.12.2021г. са свързани основно с наематели с удължен (до 60 дни) срок за плащане по договор.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

11. Други текущи активи и предплатени разходи

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
ДДС за възстановяване	291	825
Предплатени разходи	132	118
Депозити	108	95
Гаранции за добро изпълнение	287	1,639
	818	2,677

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

Гаранциите за добро изпълнение представляват задържани за срок до 1 година суми в размер на 5% от актуваните дейности по договор за извършване на довършителни работи на основен наемател.

12. Парични средства и парични еквиваленти

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства в брой	25	14
Парични средства в разплащателни сметки в лева	7,404	4,725
Парични средства в разплащателни сметки в чуждестранна валута	4,404	3,727
	11,833	8,466

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

13. Основен капитал

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Брой обикновени акции с номинал 10 лв	13,260,416	13,260,416
Регистриран емитиран капитал (в хил.лв.)	132,604	132,604
	132,604	132,604

Към 31 Декември 2021г. регистрираният основен капитал на дружеството е в размер на 132,604,160 лева, разпределен между акционерите както следва:

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

14. Получени банкови заеми

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
<i>Дългосрочни банкови заеми</i>		
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на Фаза 1 от проекта	26,768	31,071
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на Фаза 2 от проекта	72,430	56,924
<i>Краткосрочен банкови заеми</i>		
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на жилищни сгради, Фаза 1 от проекта	1,200	1,350
Инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк за финансиране на Фаза 2 от проекта	2,100	
Револвиращи кредити от Уникредит Булбанк	-	451
	102,498	89,796

През 2018г. Дружеството започва усвояване на средства по инвестиционен лимит по договор за кредит от 14.07.2017г. предоставен от Уникредит Булбанк за строителството на Фаза 1 от проекта. Инвестиционния лимит по кредита е в размер до 35 милиона евро, с лихвен процент 4,30% плюс надбавка ОДИ на банката и срок на погасяване 31.12.2020г. с разсрочване до 2025г.

Към 31.12.2021г. Дружеството е усвоило целия инвестиционен лимит на банковия кредит и е погасило 40,486 хил. лв. с постъпления по предварителни договори за продажба на жилищни имоти в комплекса и приходи от наеми на офисни площи.

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

14. Получени банкови заеми (продължение)

През 2019г. Дружеството започва усвояване на средства по инвестиционен лимит по договор за кредит от 03.06.2019г. предоставен от Уникредит Булбанк за строителството на Фаза 2 от проекта. Инвестиционния лимит по кредита е в размер до 42 милиона евро, с лихвен процент 3.80%, базиран на 3М Euribor плюс надбавка.

Към 31.12.2021г. Дружеството е усвоило 38,106 хил. евро от инвестиционния лимит по банковия кредит.

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

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

Дружеството усвоява средства и по револвиращи лимити по договори за кредит с Уникредит Булбанк за краткосрочно финансиране на плащания на данък добавена стойност по договори за строителство на Фаза 1 и Фаза 2 от проекта.

15. Търговски и други задължения

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	3,378	8,556
Задържани гаранции за добро изпълнение от главен изпълнител	5,459	7,825
Получени депозити по договори за наем	1,837	932
Получени депозити по договори за управление на жилищни имоти	386	285
Други задължения	1	1
	11,061	17,599

Търговските задължения към 31.12.2021г. са свързани със сертификати за извършени строителни дейности през месец декември 2021г. в обхвата на Фаза 2 от проекта по договор с „Билдест“ ЕООД, по договори за управление на комплекса с „Гаритидж Парк Мениджмънт“ ЕООД и с други текущи разходи за управление и поддръжка на имотите.

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

16. Предоставени аванси от клиенти

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Аванси по предварителни договори за покупка на жилищни имоти	-	2,495
Аванси по договори за довършителни работи на наематели	1,211	-
Аванси по договори за управление на имоти	-	17
	1,211	2,512

Предоставените аванси са свързани с получени авансови плащания от наематели във връзка с извършване на допълнителни довършителни работи в наети помещения в Офис сграда 4. Към датата на изготвяне на финансовите отчети довършителните работи са приключени и помещенията са предадени на наемателите.

17. Приходи от дейността

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от продажби на жилищни имоти	6,460	26,516
Отчетна стойност на продадените жилищни имоти и прилежащата им земя	(6,871)	(28,097)
Приходи от довършителни работи на наематели	686	12,011
Отчетна стойност на извършените довършителни работи	(658)	(12,074)
Приходи по договори за наеми	14,747	10,031
Приходи по договори за управление на имоти	6,840	3,765
Приходи от паркинг	30	28
Приходи от продажба на съоръжения за присъединяване към електропреносната мрежа	160	4,138
Отчетна стойност на съоръжения за присъединяване към електропреносната мрежа	(146)	(5,008)
Приходи по договори за преместване на електропроводни мрежи	-	1,780
Отчетна стойност, преместване на електропроводи	-	(1,780)
Общо брутни приходи от дейността	28,923	58,269
Общо себестойност на извършените продажби	(7,675)	(46,959)
Нетни приходи от дейността	21,248	11,310

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

17. Приходи от дейността (продължение)

През 2021г. са продадени последните 14 жилищни единици в обхвата на Фаза 1 от проекта. Приходите от наеми са свързани с отдадени под наем офисни и търговски помещения в Офис сгради 1, 2, 3 и 4. Приходите по договори за управление на имоти са свързани с управление и поддръжка на офисните и жилищните сгради в комплекса. Приходите от довършителни работи са свързани с договорени допълнителни довършителни дейности в наетите помещения преди предаването им на наематели в Офис сгради 3 и 4.

През 2021г. по договор за присъединяване към електроразпределителната мрежа с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на електроразпределителното дружество са продадени съоръжения за присъединяване - 2 бр. Бетонови комплектни трансформаторни подстанции (БКТП) в Офис сгради 3 и 4, оборудване и кабелни линии.

17а. Други приходи

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от неустойки по договор за строителство, нетно	811	-
Приходи от неустойки по прекратени договори за наем	214	-
Приходи от компенсации за цена на ел. енергия, нетно	61	-
Обезщетения по договори за застраховка на имущество	25	-
Други приходи от дейността	1,111	-

На 29.12.2021г. е подписана Спогодба с главния изпълнител ДЗЗД „Джи Пи Билд“, с която са уредени насрещни претенции между страните за обезщетения във връзка с некачествено изпълнение на строително-монтажни работи (СМР) от изпълнителя и забава в приемането на изпълнени СМР от възложителя. Приходите от неустойки по договор за строителство с главен изпълнител представляват нетния размер на уговорената в спогодбата неустойка за забавено, некачествено или неточно изпълнение на СМР в размер на 2,245 хил. лв., намалена с насрещни претенции на изпълнителя за забава в приемане на качествено и срочно изпълнени СМР в размер на 1,434 хил. лв.

На 30.06.2021г. е сключено споразумение с наемател „Пейсейф България“ ЕООД, за освобождаване на част от наетите помещения по договор за наем с площ от 832 кв.м. За предсрочното освобождаване на помещението наемателя е заплатил неустойка в размер на 214 хил. лв.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

18. Административни разходи и разходи по продажби

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи за управление на имоти	(8,146)	(5,519)
Разходи за присъединяване към електропреносната мрежа	(160)	(1,287)
Разходи за брокерски комисионни	(875)	(1,274)
Счетоводно и административно обслужване	(17)	(16)
Правни и данъчни услуги	(133)	(198)
Реклама	(486)	(487)
Други разходи	(68)	(155)
	(9,885)	(8,936)

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

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Разходи по договори с дружество за управление на имоти	(1,521)	(1,222)
Разходи за ел. енергия	(2,756)	(1,321)
Разходи за техническа поддръжка	(971)	(627)
Разходи за охрана	(736)	(729)
Разходи за почистване	(876)	(677)
Разходи за озеленяване	(239)	(97)
Разходи за застраховки	(110)	(73)
Разходи за транспорт	(161)	(163)
Разходи за газ	(354)	(81)
Разходи за вода	(286)	(53)
Други разходи за управление на имоти	(136)	(476)
	(8,146)	(5,519)

Разходите за брокерски комисионни са свързани със сключването на договори за наем на площи в офисните сгради.

19. Други разходи за дейността

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Местни данъци и такси	(1,260)	(1,024)
Дарения	-	(34)
Разходи за неустойки	(30)	(1,109)
Други разходи	(3)	-
	(2,193)	(2,167)

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

19. Други разходи за дейността (продължение)

Разходите за местни данъци и такси са свързани с разходи за данък върху недвижимите имоти и такса битови отпадъци за Офис сгради 1, 2, 3 и 4, спортна зала и поземлените имоти в рамките на комплекса.

20. Финансови разходи, нетно

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по банкови заеми	(3,504)	(1,736)
Разходи за лихви по заеми от акционерите	(614)	(602)
Разходи по операции с финансови активи	-	(63)
Банкови такси	(7)	(13)
Разходи по валутни операции	(73)	(224)
Приходи по валутни операции	159	69
	(4,039)	(2,569)

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

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

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

21. Корпоративен данък и отсрочени данъци

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Загуба преди данъци	(3,984)	(10,294)
Увеличения на финансовия резултат	11,112	7,900
Намаления на финансовия резултат	(11,061)	(7,818)
Загуба след преобразуване	(3,933)	(10,212)
Разход за данък върху доходите	311	1,024

Дружеството е признало отсрочен данъчен актив в размер на 2,111 хил. лв. във връзка с данъчна загуба за приспадане за периода 2017 – 2021г.

22. Оповестяване на сделки със свързани лица

Нетекущи задължения към свързани лица

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Фалкон Сълюшънс ЕООД - задължение по получени заеми	33,758	33,995
Задължения по получени заеми от акционери	33,758	33,995

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

22. Оповестяване на сделки със свързани лица (продължение)

На 25.10.2007г. е сключен договор за заем с Майнл Банк АГ, Австрия, с предназначение за финансиране на проект за развлекателен и търговски център. Договора за заем е в евро, с плаващ лихвен процент, който се калкулира на база на тримесечния Euribor + надбавка от 2 пункта. Първоначално общата сума по договора е 115 млн. евро., намалена на 65 млн. евро със споразумение от 28.07.2008г.

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

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

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

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

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

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

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

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

22. Оповестяване на сделки със свързани лица (продължение)

Вземания от свързани лица

	2021	2020
	<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

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД	2,913	2,849
Гаритидж Парк Мениджмънт ЕООД	1,522	1,555
	4,435	4,404

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

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

Текущи задължения към свързани лица

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Гаритидж Инвестмънт Мениджмънт ЕООД	1,274	595
Гаритидж Парк Мениджмънт ЕООД	19	-
	1,293	595

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

23. Финансови инструменти

Кредитен риск

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

	2021	2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Търговски вземания	3,365	4,312
Вземания от свързани лица	160	160
Други текущи активи	395	1,734
Парични средства	11,833	8,466
	15,753	14,672

Ликвиден риск

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

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

	<u>31.12.2021г.</u>				
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	между 6 месеца и 2 години	повече от 2 години
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по предоставени заеми от свързани лица	33,758	(33,758)	-	-	(33,758)
Задължения по банкови заеми	102,498	(102,498)	(1,650)	(1,650)	(99,198)
Търговски и други задължения	11,061	(11,061)	(11,061)	-	-
	147,317	(147,317)	(12,711)	(1,650)	(132,956)

	<u>31.12.2020г.</u>				
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	между 6 месеца и 2 години	повече от 2 години
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Задължения по предоставени заеми от свързани лица	32,795	(32,795)	-	-	(32,795)
Задължения по банкови заеми	89,796	(89,796)	(1,201)	(600)	(87,995)
Търговски и други задължения	17,599	(17,599)	(17,599)	-	-
	140,190	(140,190)	(18,800)	(600)	(120,790)

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

23. 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 валутният 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. и цедиран на „Фалкон Сълюшанс“ ЕООД е с плаваща доходност в размер на 3 месечен EURIBOR плюс надбавка от 2%.

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

Инструменти с плаваща доходност:	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционен заем от Уникредит Булбанк АД, Фаза 1	-	32,421
Инвестиционен заем от Уникредит Булбанк АД, Фаза 2	74,530	56,924
Револвиращ кредит, Уникредит Булбанк	-	451
Заем от „Фалкон Сълюшанс“ ЕООД	25,065	25,666
	99,595	115,462

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

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

СОФИЯ ПАРК АД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

23. Финансови инструменти (продължение)

Справедливи стойности

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

25. Ангажименти и условни задължения

Капиталови ангажименти

Към 31 декември 2021г. Дружеството няма поети капиталови ангажименти.

Правни искове

Срещу Дружеството има заведен правен иск от подизпълнител на довършителни работи на наемател в Офис сграда 2, с претенции за неприети и неактувани дейности. Дейностите не са приети поради некачествено изпълнение и подизпълнителя е заменен с друг. Дружеството е завело насрещен иск към подизпълнителя за пропуснати ползи поради забавяне на предаването на наетите помещения.

Регулаторни рискове

Към 31 декември 2021 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 2021г.

26. Събития след датата на баланса

На 24 февруари 2022 г. Русия предприе военна операция на територията на Украйна, което предизвика военен конфликт между двете държави. В резултат много държави, включително и България, наложиха санкции срещу Русия. Последствията от тези събития се изразяват в криза на отношенията между държавите, несигурност за бъдещето, бежански потоци. В икономически план се очаква този военен конфликт и свързаните с него санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика. Това би се изразило в очаквани резки промени в цените на стоките, увеличаване на цените на енергията, колебания във валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др. Дейността на Дружеството не е засегната пряко от тези събития, включително те не оказват влияние върху валидността на принципа - предположение за действащо предприятие за финансовите отчети за 2021 г. Непреките ефекти и рискове за Дружеството биха произтекли от цялостното влошаване на макроикономическата среда, очаквано увеличаване на разходите, повишаване на инфлацията, несигурност в планирането.

СОФИЯ ПАРК АД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31.12.2021г

26. Събития след датата на баланса (продължение)

На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието им върху финансовото състояние и представянето на Дружеството. Ръководството следи развитието на събитията и в зависимост от техния ефект върху дейността на Дружеството, както и въздействието им върху общата икономическа ситуация, е наясно че може да се изиска ревизиране на определени допускания и оценки, които биха довели до корекции на балансовата стойност на определени активи и пасиви през следващата финансова година.

Не са настъпили други събития след датата на баланса, освен оповестеното по-горе, налагащи допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31.12. 2021 г.