

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020

1. Информация за дружеството

1.1. Учредяване и регистрация

ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в гр. Пловдив, Република България на 01.10.2014 година, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, бул. „Дунав“ № 5 и е вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203 237 608.

1.2. Собственост и управление

Собственик на капитала е *ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП ООД*. Дружествения капитал към 31 декември 2020 г. е разпределен както следва:

	брой дяла	%
<i>ГАЛАКСИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП ООД</i>	68 535	100
Общо	68 535	100

Дружеството се управлява и представлява от Управителя Константин Константинов Бояджиев.

Финансовият отчет на ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ ЕООД (Дружеството) за годината, приключваща на 31 декември 2020 година е одобрен за издаване, съгласно решение на Управителя от 24 февруари 2021 година.

1.3. Структура на дружеството

Дружеството няма регистрирани клонове за осъществяване на дейността си.

1.4. Предмет на дейност

Основната дейност на дружеството според дружествения договор е: инвестиционна и посредническа дейност; посредничество и консултации и управление на недвижими имоти, земеделски земи, покупко-продажба и отдаване под наем и аренда на недвижими имоти и земеделски земи.

ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ ЕООД е създадено с цел: Разработване на концепция и осъществяване на Инвестиционен проект за изграждане на офис сграда на територията на ЖК „Отдых и култура“ за реализиране на офисни площи чрез отдаването им под наем.

Дейността се осъществява в гр. Пловдив – върху собствен поземлен имот се изгражда чрез възлагане модерна офис сграда от клас А. През 2016 г. сградата е въведена в експлоатация и започна да функционира.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

През 2018 г. офис площите, предлагани от дружеството са привлекли най-голям инвестиционен интерес и повишили концентрацията на нови проекти в Пловдив.

През 2019 г. Дружеството пристъпи към реализирането и на етап II – втора идентична офис сграда.

През 2021 г. предстои въвеждането в експлоатация и отдаване отдаване под наем на офисни площи на фирми от IT-сектора.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния финансов отчет

Годишното счетоводно приключване и изготвянето на годишните финансови отчети за 2020 година се извършва по реда на Закона за счетоводството, влязъл в сила от 01 януари 2016 г. Съгласно този закон търговските дружества в България имат възможност да прилагат Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за приложение в Европейския съюз, или Националните счетоводни стандарти (НСС), приети за приложение в България. Всички търговски дружества от обществен интерес са задължени да изготвят финансовите си отчети по изискванията на МСС. Останалите търговски дружества могат да продължат да прилагат МСС, ако вече са ги приели като счетоводна база, по реда на отменения Закон за счетоводството от 2002 г. Дружеството не покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСС, поради което настоящият годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на НСС в сила от 01 януари 2016 година и направените промени до 16 Февруари 2019 г.

2.2. Приложима мерна база

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък.

2.3. Оценяване по справедлива стойност

Някои приложими счетоводни стандарти дават възможност за приемане за първоначално и последващо оценяване на определени активи и пасиви по тяхната справедлива стойност. За някои финансови активи и пасиви приложимите счетоводни стандарти изискват заключителна оценка по справедлива стойност. Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Тази стойност следва да се определя на основния пазар на дружеството, или при липса на такъв, на най-изгодния, до който то има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението. Когато е възможно, дружеството оценява справедливата стойност на един актив или пасив, използвайки борсовите цени на активния пазар. Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация. Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори,

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

които пазарните участници биха взели предвид при ценообразуването на сделката. Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансовите инструменти чрез продажба. В повечето случаи обаче, особено по отношение на текущите търговски вземания и задължения, както и получените кредити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната номинална или амортизируема стойност. Голямата част от финансовите активи и пасиви са краткосрочни по своята същност, поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в счетоводния баланс оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

2.4. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.5. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Националните счетоводни стандарти изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на финансовия отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.6. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за Дружеството.

Този финансов отчет е представен в български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева, освен ако е упоменато друго.

2.7. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. От 1 януари 1999 година българският лев е фиксиран към еврото по курс 1.95583 лева за едно евро.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

2.8. Приложение на принципа за действащо предприятие

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до дванадесет месеца от края на отчетния период.
COVID-19

След началото на 2020 година неочаквано започна грипната пандемия, наречена „корона – вирус“. Вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра бързо скорост.

Предвид възможното въздействие на корона - вирус и значението му върху прилагането на възприетата счетоводната база (НСС) при съставяне на финансовите отчети за годината завършваща на 31.12.2020 и особено влиянието на пандемията върху допълнителната несигурност, свързана с приблизителните счетоводни оценки и преценки и в частност приоритетно върху оценката на признатите финансови инструменти във финансовите отчети на Дружеството се поражда необходимост от последователно и висококачествено прилагане на приложимите стандарти, както и от прозрачност на въздействието на епидемията върху качеството на финансовите отчети и потребителите на финансови отчети.

При съставянето на този финансов отчет ръководството на Дружеството е подхождало консервативно, с разбиране за необходимостта от последователно и висококачествено прилагане на съответните приложими стандарти, като е осигурило за потребителите прозрачност на въздействието върху качеството на финансовите отчети.

Ръководството на Дружеството непрекъснато следи въздействието на пандемията върху оперативната и финансовата дейност на Дружеството и в частност някои основни области от финансово-счетоводната отчетност като:

Обезценка на активи: Предприятието е оценило дали ефектът от COVID-19 е довел до потенциална обезценка на съответния актив.

Икономическите последици не налагат тест за обезценка на нетекущите активи и други групи активи. Приблизителните оценки на бъдещите парични потоци и печалби не са значително засегнати от пряко или косвено въздействие.

Справедлива стойност на нефинансови активи:

Несигурността на сегашната среда и постоянно променящото се естество на въздействието на пандемията COVID-19 прибавиха допълнителна сложност и предизвикателства при преценките на ръководството във връзка с приблизителните счетоводни оценки.

Признаване на приходи от клиенти.

Пандемията COVID-19 е оказала влияние върху предположенията, направени от ръководството при оценяване на приходи от услуги, които вече са доставени.

Всичко това е повлияло при признаване на приходите.

Поради противоепидемични мерки, приети със заповед РД-01-677/25.11.2020 г и измененията ѝ на министъра на здравеопазването, са сключени анекси към договора, с които е коригирана наемната цена на отдаваните площи.

Ефектите от COVID-19 и действията на правителството, предприети с цел ограничаване на разпространението на коронавируса, са значителни.

Ръководството не възнамерява да ликвидира предприятието или да прекрати дейността му, следователно

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

принципът на действащото предприятие е подходящ.

Не е налице съществена несигурност по отношение на способността на Дружеството да продължи да оперира като такова в резултат от събития или условия, свързани с COVID-19.

2.9. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, лихвен риск и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци, в резултат на промяна в пазарните лихвени нива.

Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

Ръководството очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране на дружеството ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. От страна на ръководството на дружеството финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни продажни цени, цена на привлечените средства и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

2.9.1. Пазарен риск

а) Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се извършват основно в лева и в евро. Заемите, получени и изплащани в евро не излагат дружеството на валутен риск на паричния поток. Дружеството не поддържа значими парични наличности извън тези в лева и в евро.

б) Лихвен риск

Дружеството използва банкови, търговски кредити и лизинг, чиито лихви са променливи, съобразно общите икономически и финансови условия. Банковите кредити се обезпечават със залози на дълготрайни активи и ипотeki на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити се фиксира и/или варира в рамките на 2 - 3 %.

Ръководството извършва периодични анализи върху макроикономическата среда и прави оценка на бъдещите лихвени рискове, пред които е изправено дружеството. Ръководството на дружеството не счита, че към момента са налице условия за съществена промяна в договорните лихвени проценти, които да доведат до допълнителни финансови рискове в резултат на ползваните към 31 декември кредити.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

в) Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск, тъй като цените на извършваните от него услуги се образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация. Дружеството не е изложено на риск от промяна в цените на услугите.

2.9.2. Кредитен риск

Кредитния риск за дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да извърши своите договорни задължения. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговска банка със стабилна ликвидност, което ограничава риска, относно паричните средства и паричните еквиваленти. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

2.9.3. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че дружеството може да срещне затруднения при изпълнението на своите задължения, когато те станат изискуеми. С цел управление на този риск, Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности. Това се постига посредством системата за финансово планиране, като паричните постъпления и плащания се координират от гледна точка на срочност и размери.

3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс и ОПР

3.1. Нетекущи (дълготрайни) материални активи

Първоначално придобиване

Нетекущите (дълготрайни) материални активи при първоначалното им придобиване са оценени по себестойност, която включва покупната им стойност, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. и са намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните загуби от обезценка. При извършване на разходи за основен преглед на материални активи, те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени. Дружеството е приело стойностен праг от 700 лева за определяне на даден актив като нетекущ (дълготраен), под който праг те се изписват като разход, независимо че те притежават характеристиката на нетекущ (дълготраен) актив. Някои от нетекущите (дълготрайни) материални активи са били преоценени до тяхната справедлива стойност въз основа на действащото законодателство. Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите. Дълготрайни материални се отписват при продажбата им, или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от тяхното използване или при освобождаване от тях. Приходите и разходите, възникващи при отписването на активите, се включват в отчета за приходи и разходи, когато активът.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

бъде отписан

Обезценка

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че биха могли да се отличават от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за приходи и разходи, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава преоценката се отнася в намаление на преоценъчния резерв до изчерпването му. Превਿшението се включва в Отчета за приходи и разходи.

3.2. Нетекущи (дълготрайни) нематериални активи

Нематериалните активи 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.

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. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи, с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третира като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Приходите и разходите, възникващи при отписването на нематериален актив се включват в отчета за приходи и разходи, когато активът бъде отписан.

3.3. Материални запаси

Материалните запаси при тяхната покупка се оценяват по цена на придобиване. В края на годината се оценяват по по-ниската от двете – цена на придобиване или нетна реализуема стойност.

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

Оценката при потреблението им се извършва по метода на средно претеглената стойност.

Незавършеното производство се оценява по стойността на основните производствени разходи.

3.4. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираеми вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираеми вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив, а при липса на такъв, разхода се вписва в Отчета за приходи и разходи.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

Вземанията в лева се оценяват по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2018, и се намаляват със стойността на признатата обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружеството в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в отчета за приходите и разходите. Обезценката се изчислява на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември 2018 година, като се прилагат следните проценти:

Срок на възникване над 90 дни - 25%
Срок на възникване над 180 дни - 50%
Срок на възникване над 270 дни - 75%
Срок на възникване над 360 дни - 100%

3.5. Парични средства

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

Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2020.

За целите на съставяне на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти са представени като неблокирани парични средства по банкови сметки, в касата и невъстановени суми от подотчетни лица. В отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици се представят бруто, с включен ДДС;
- лихвите по получени кредити се включват като плащания за финансовата дейност;
- краткосрочно (до 3 месеца) блокираните парични средства се третираат като парични средства и еквиваленти;
- платеният ДДС по покупка на дълготрайни активи от трети страни, извън ЕО, се посочват на ред „други плащания за основна дейност“, а при доставка на дълготрайни активи от страната се посочва на ред „плащания към търговски контрагенти“ към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

3.6. Разходи за бъдещи периоди

Разходи, които са предплатени през настоящата, но се отнасят за следващата отчетна година.

3.7. Основен капитал

Основният капитал се представя по номинална стойност на издадените дялове и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

3.8. Дългосрочни пасиви

3.8.1. Банкови заеми

Банкови заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване. Частта от банковите заеми, която е платима дванайсет месеца след края на отчетния период се представя като нетекущи пасиви. Частта, платима до дванайсет месеца, след края на отчетния период се класифицира като текущи пасиви.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

3.8.2. Търговски и други дългосрочни пасиви

Търговски и други дългосрочни пасиви първоначално се отчитат по стойност на възникване. Частта от тях, която е платима дванайсет месеца след края на отчетния период се представя като нетекущи пасиви. Частта, платима до дванайсет месеца, след края на отчетния период се класифицира като текущи пасиви.

3.9. Задължения към доставчици и други задължения.

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на издадените фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Задълженията, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2020 година. Краткосрочните и дългосрочните заеми първоначално се записват по получените нетни парични потоци. Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход в отчета за приходите и разходите при тяхното възникване.

3.10. Лизинг

Финансов лизинг

Финансов лизинг - лизингов договор, при който наемодателят прехвърля на наемателя в значителна степен всички рискове и изгоди, свързани със собствеността върху актива. В крайна сметка правото на собственост може да бъде или да не бъде прехвърлено.

Лизингополучател

При финансов лизингов договор наемателят:

- отчита като задължение определената в договора обща сума на наемните плащания;
- записва наетия актив по справедлива стойност или със стойността на минималните лизингови плащания, ако те са по-ниски;
- отчита като финансов разход за бъдещи периоди разликата между справедливата стойност стойност на наетия актив и общата сума на договорените наемни плащания;
- признава като текущ финансов разход за периода част от финансовия разход за бъдещи периоди пропорционално на относителния дял на дължимите минимални лизингови плащания по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания;
- начислява амортизация на амортизируемите наети активи - в съответствие с възприетата амортизационна политика за подобни амортизируеми собствени активи;
- намалява задължението си с изплатените през срока на договора суми.

Лизингодател

При финансовите лизингови договори наемодателят:

- отчита като вземане определените в договора наемни плащания; в сумата им се включват: справедливата (продажната) цена на отдадения актив; разликата между общата сума на договорените наемни плащания и справедливата цена на отдадения

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

актив, която се отразява като финансови приходи за бъдещи периоди;

- отписва отдадения актив по неговата балансова стойност;
- отчита в текущия период финансовите приходи за бъдещи периоди пропорционално на относителния дял на подлежащите на получаване суми по договора за периода в общата сума на договорените наемни плащания;
- отчита в намаление на вземането по договора получените през срока на договора плащания.

За наемодателя финансовият лизинг за даден актив формира два вида приход:

- печалба или загуба, еквивалентна на печалбата или загубата, която би се получила от пряката продажба на наемания актив по продажни цени;
- финансов приход за срока на лизинговия договор.

Експлоатационен (оперативен) лизинг

Експлоатационен (оперативен) лизинг – всеки друг лизингов договор, при който не са налице изискванията за финансов лизинг.

Стимули при експлоатационен лизинг – плащания, извършени от наемодателя към наемателя, свързани с лизинговия договор, или възстановяване или поемане от страна на наемодателя на разходите на наемателя по подобрения на наетото имущество, преместване и други подобни. Тези плащания са направени при сключване или подновяване на експлоатационния лизинг и са договорени отделно от минималните лизингови плащания и условия на наем.

Лизингополучател

При експлоатационни лизингови договори наемателят отчита:

- плащанията по оперативен лизинг (с изключение на разходите за услуги, например за застраховка, поддръжка, охрана, почистване и др.) като разходи в отчета за приходите и разходите по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което потребителят използва изгодите от наетия актив, дори ако плащанията не се извършват на тази база;
- разходи, свързани с допълнителни плащания – например за извършване на ремонти и подобрения, за застраховки и поддръжка на наетия актив и други подобни, включително разходите, свързани със съществуващ по-рано лизинг (например разходите по прекратяването, подобренията, преместването на наетото имущество и др.), включително разходите, които ефективно са възстановени чрез споразумението за стимули, се отчитат само от наемателя в съответствие с Общите положения и стандартите, приложими към тези разходи.

Разходите за подобрения на наети активи се отчитат като дълготрайни активи.

Тези разходи се отчитат отделно от разходите за наем (лизинг);

- извършените разходи, свързани с подготовката и сключването на лизинговия договор (комисиони, такси и др.), се отчитат отделно от наема (лизинга) като разходи за текущия период;
- наемателят признава общата сума от получените стимули като намаление на разходите за наем през целия срок на лизинга на линейна база, освен ако друга системна база не представя разпределението във времето на ползите за наемателя от използването на лизинговия актив.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

Лизингодател

При експлоатационните лизингови договори наемодателят:

- представя в своя счетоводен баланс активите, които са обект на експлоатационен лизинг;
- когато активите – обект на експлоатационен лизинг, са амортизируеми активи, амортизации се начисляват в съответствие с амортизационната политика, приета от предприятието по отношение на подобни активи;
- разходите, включително тези за амортизации, извършени във връзка с генерирането на приходи от лизинг, се признават текущо в отчета за приходи и разходи;
- извършените първоначално преки разходи от наемодателя във връзка с договарянето и уреждането на експлоатационния лизинг се отчитат като разходи за текущия период;
- приходите от наем (лизинг) по договори за експлоатационния лизинг (с изключение на приходите от извършени услуги, като застраховки, поддръжка, ремонти, охрана, почистване, консумативни разходи и др.) се признават по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, включително когато постъпленията не се получават на тази база, освен ако друга системна база е по-представителна и отразява по-точно времевия модел, по който се извлича ползата от лизинговия актив.

За извършени услуги по експлоатационните лизингови договори:

- наемодателят признава общата сума на плащанията за стимули като намаление на прихода от наем (лизинг) за целия срок на лизинговия договор на линейна база, освен ако друга системна база е по-представителна и отразява по-точно времевия модел, по който се извлича ползата от лизинговия актив;
- предприятието тества отдадения на експлоатационен лизинг актив за обезценка;
- към момента на сключването на договор за експлоатационен лизинг наемодателят – производител или търговец, не признава печалба от продажба, тъй като договорът не е еквивалентен на продажба.

3.11. Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и 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, 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 приходи и разходи, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на задължението е съществен, провизията се дисконтира като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

3.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Осигурителните отношения на „ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ“ ЕООД се основават на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Осигурителните вноски се разпределят между работодател и работник в съотношение 60%:40%. Съгласно българското законодателство и договорите с персонала, дружеството е длъжно да изплаща обезщетения при пенсиониране на своите служители. При пенсиониране всеки служител има право да получи сума в размер на две или шест брутни работни заплати, в зависимост от броя на прослужените години в дружеството.

3.13. Амортизация и обезценка на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи

Амортизациите на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи се начисляват, като последователно е прилаган линейният метод на база полезния живот на активите, определени от ръководството на дружеството, както следва:

Вид на дълготрайните активи	Срок в години	
	от	до
Продукти от развойна дейност	2	7
Концесии,патенти,лицензии,търг. марки,програмни продукти	2	7
Сгради и конструкции	25	35
Съоръжения	10	20
Машини, производствено оборудване и апаратура	3	5
Транспортни средства	4	6
Компютърна техника	2	4
Обзавеждане и трайни активи, други ДМА	5	6

Не се начислява амортизация на земите и разходите за придобиване на дълготрайни активи.

Преносната стойност на нетекущите (дълготрайни) активи се преглежда за евентуална обезценка при промяна на условията на тяхната експлоатация, което би довело до нейната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност. Стойността на обезценката се отнася за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включва в Отчета за приходи и разходи.

3.14. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността на Дружеството се признават на база принципа на текущо начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите и разходите могат надеждно да се измерят. Приходите се признават намалени с направените търговски отстъпки. При продажба на продукция и стоки приходите се признават, когато съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминат в купувача. При предоставяне на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите и разходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

**Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020
(продължение)**

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо на база на договорения лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават директно в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им.

3.15. Данъчно облагане и отсрочени данъци

В съответствие с българското данъчно законодателство, дружеството е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Номиналната данъчна ставка за 2020 г. и 2019 г. е 10%.

3.16. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет съдружниците, дружествата под общ контрол, служителите на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от тях, се третираят като свързани лица.

4. Дълготрайни материални активи

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	12 250	10 322
Придобити	4 055	2 964
Обезценка -ефект от COVID-19	(0)	(0)
Отписани	(0)	(0)
Салдо на 31 декември	16 305	13 286
Натрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	1 036	683
Начислена амортизация	360	353
Начислена амортизация на отписаните	(0)	(0)
Салдо на 31 декември	1 396	1 036
Балансова стойност на 31 декември	14 909	12 250

Дълготрайни материални активи по балансова стойност за 14 909 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставен на Дружеството банков кредит.

**Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020
(продължение)**

Предоставени аванси за строителство на сгради и съоръжения в размер на 3 019 хил. лв. са представени като активи в процес на изграждане. Общият размер на активите в процес на изграждане е 5 861 хил.лв.

През годината не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

5. Дълготрайни нематериални активи

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	19	19
Салдо на 31 декември	19	19
Натрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	19	19
Салдо на 31 декември	19	19
Балансова стойност на 31 декември	<u>0</u>	<u>0</u>

През годината не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

Няма недостатъчно използване в хода на нормалната стопанска дейност на определени дълготрайни нематериални активи, или такива, които не се използват за определен период.

6. Материални запаси

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Суровини и материали	1	2
Общо	<u>1</u>	<u>2</u>

7. Търговси и други (краткосрочни) вземания

	2020 BGN '000	2019 BGN '000
Вземания от клиенти	101	19
Обезценка на вземания	(0)	(0)
Вземания от клиенти, нетно	101	19
Други вземания ДДС възстановяване	67	
Други вземания клиенти	58	89
Общо	<u>226</u>	<u>108</u>

Не се наблюдава голяма концентрация на кредитен риск при търговските вземания.

Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която търговските и другите вземания са представени в баланса, съответства на тяхната справедлива стойност към 31 декември 2020 и 2019 г.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

8. Парични средства

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в брой	17	18
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	345	1 090
Общо	362	1 108

Дружеството има блокирани парични средства в една търговска банка под формата на залог в размер на 85 хил. лв. във връзка с условията на получен банков кредит.

9. Разходи за бъдещи периоди

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Разходи за застраховки	3	
Разходи за такси по банков заем		27
Общо	3	27

10. Собствен капитал

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Записан капитал	6 854	6 854
Натрупана печалба от минали години, в т.ч	1 581	789
Резерв от изменение на провизията при пенсиониране	0	0
Текуща печалба/загуба	856	792
Общо	9 291	8 435

Натрупаните печалби са формирани от печалби в предходните отчетни периоди.

11. Нетекущи (дългосрочни) заеми

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Банкови заеми	4 764	3 571
Общо	4 764	3 571

Дружеството има задължения по един дългосрочен банков кредит, чийто падеж изтича през месец октомври 2029 г.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

Частта от кредита в размер на 687 хил. лв. с падеж през 2021 години е представена като текущи задължения.

Кредитът е обезпечен чрез ипотека, залог на дълготрайни активи представляващи: поземлен имот с идентификатор 56784.514.1001 по кадастрална карта и регистри на гр.Пловдив, с площ 5 646 кв.м., ведно с построената в него сграда с идентификатор 56784.54.1001.1 с площ от 1 183 кв.м., на седем етажа, ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения в имота, в това число и предстоящата за изграждане в него „Офис сграда, паркинг, магазини и трафопост-етап II“, която ще бъде изградена съгласно одобрени проекти и разрешение за строеж № 135/23.05.2019 г, влязло в сила на 17.06.2019 г.

12. Други нетекущи (дългосрочни) задължения

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Получени депозити по наемни договори	484	484
Задължения към доставчици по гаранции	208	276
Общо	692	760

13. Текущи (краткосрочни) задължения по заеми

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Банкови заеми	687	659
Общо	687	659

14. Текущи (краткосрочни) търговски задължения

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Задължения към доставчици	52	57
Общо	52	57

15. Задължения за данъци

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Задължения за корпоративен данък	15	13
Общо	15	13

**Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020
(продължение)**

16. Приходи от продажби

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Приходи от предоставени услуги-наеми	2 037	1 908
Общо	2 037	1 908

Пандемията COVID-19 е оказала влияние върху предположенията, направени от ръководството при оценяване на приходи от услуги - отдаване на помещения под наем, довело до корекция на сумата по наемния договор за определен срок, във връзка със заповед на министър.

17. Други приходи

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Приходи от префактуриране на СМР по довършителни работи	0	3
Общо	0	3

18. Разходи за суровини и материали

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Разходи за електроенергия и отопление	186	200
Разходи за канцеларски материали и консумативи	1	1
Разходи за резервни части		1
Разходи за вода и други материали	11	15
Общо	198	217

19. Разходи за външни услуги

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Разходи за маркетинг и реклама	3	12
Разходи за счетоводни и одиторски услуги	4	4
Разходи за правни и нотариални услуги		20
Комисионни услуги		9
Разходи за менажиращо дружество	231	227
Разходи за застраховки	3	2
Разходи за градинарство и озеленяване		4
Разходи за ремонт и поддръжка	17	7
Разходи за местни данъци и такси	45	46
Разходи за ползване на временен паркинг	84	
Разходи за комуникационни услуги	1	
Общо	388	331

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

20. Други разходи

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Разходи от минали години	3	1
Отписани вземания		3
Общо	3	4

21. Финансови разходи

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Разходи за лихви по банкови заеми	109	102
Разходи за банкови такси и комисионни	28	24
Общо	137	126

22. Разходи за данъци върху печалбата

Разходът за данък, признат в отчета за приходи и разходи, включва сумата на текущите данъци върху печалбата и отсрочените разходи за данъци върху печалбата, съгласно изискванията на НСС 12 данъци върху печалбата.

	2020	2019
	BGN '000	BGN '000
Текущ данък	95	88
Общо разход за данък	95	88

Ефектите от пандемията COVID-19 са повлияли на бъдещите печалби на дружеството в резултат на преки и косвени фактори (включително неблагоприятни ефекти върху клиенти, доставчици и/или доставчици на услуги).

Ръководството е оценило приблизително очаквания момент на обратното проявление на подлежащи на приспадане и облагаеми временни разлики, когато разглежда въпроса дали отсрочен данъчен актив може да бъде признат. Непрекъснатото идентифициране, оценяване и повторно оценяване са важни за разбирането на обхвата на необходимостта от признаване и съответно за какви периоди.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 (продължение)

23. Дивиденди

Годишното общо събрание на дружеството за 2019 г. е взело решение за капитализиране на печалбата за разпределение, реализирана през същата година.

24. Ключов управленски персонал

Не са начислявани възнаграждения и осигуровки на Управителя за текущия и предходен отчетен период. Управлението на офис сградата в ЖК ОиК, гр. Пловдив е възложено с договор за проектен мениджмънт на външно дружество, като възнаграждението му е отчетено като разход за външни услуги.

25. Събития след датата на счетоводния баланс

Към датата на изготвяне на настоящият финансов отчет не са настъпили събития, изискващи корекции на финансовите отчети и на приложенията към тях.

Управител

Константин Константинов Бояджиев

Съставител

Мариана Бойкова Йълмаз



24 февруари 2021 г., гр. Пловдив