СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ" ЕООД
към 31.12.2018 година

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Приложения	BGN'000	
		2018	2017
Нетекущи (дълготрайни) активи			
Нематериални активи			
Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	5		1
Общо за група:			1
Дълготрайни материални активи			
Земи и сгради, включително ограничени вещни права в т.ч.	4	8,399	8,695
- земи		1,604	1,604
- сгради		6,795	7,091
Съоръжения и други	4	1,119	840
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	4	121	54
Общо за група:		9,639	9,589
Общо за раздел:		9,639	9,590
Текущи (краткотрайни) активи			
Материални запаси			
Суровини и материали	6	1	1
Общо за група:		1	1
Вземания			
Други вземания	7		9
Общо за група:		58	64
Парични средства, в т.ч.:			
- в брой	8	20	12
- в безсрочни сметки (депозити)	8	401	624
Общо за група:		421	636
Общо за раздел:		480	701
Сума на актива		**10,119**	**10,291**

ПАСИВ			
Раздели, групи, статии	Приложения	BGN'000	
		2018	2017
Собствен капитал			
Записан капитал	9	3,854	3,854
Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч:			
- неразпределена печалба	9	116	
- непокрита загуба			(298)
Общо за група:		116	(298)
Текуща печалба (загуба)	9	673	414
Общо за раздел:		4,643	3,970
Задължения			
Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		4,889	5,548
- до 1 година	12	659	659
- над 1 година	10	4,230	4,889
Получени аванси, в т.ч.:			6
- до 1 година			6
Задължения към доставчици, в т.ч.:		570	747
- до 1 година	13	51	46
- над 1 година	11	519	701
Други задължения, в т.ч.:	14	17	20
- до 1 година		17	20
- данъчни задължения, в т.ч.:	14	17	20
-- до 1 година		17	20
Общо за раздел, в т.ч.:		5,476	6,321
- до 1 година		727	731
- над 1 година		4,749	5,590
Сума на пасива		**10,119**	**10,291**

Финансовия отчет е одобрен за издаване от Управителя на 29.01.2019 година

Приложенията от страница 9 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

ЕООД
ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ

Управител
Константинов Константинов-Бояджиев

Съставител
Мирослава Бойкова Иванова

Изразено одиторско мнение в доклад на регистриран одитор Велина Николова Радулова от 29.01.2019

0115 Велика Радулова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на "ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ" ЕООД
за 2018 година

Наименование на приходите и разходите	Приложения	BGN'000	
		2018	2017
Приходи			
Нетни приходи от продажби на:			
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	15	1,726	1,364
а) услуги		1,726	1,364
Други приходи	16	9	5
Общо приходи от оперативна дейност		1,735	1,369
Всичко приходи		**1,735**	**1,369**

Наименование на приходите и разходите	Приложения	BGN'000	
		2018	2017
Разходи			
Разходи за оперативна дейност			
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		503	476
а) суровини и материали	17	192	174
б) външни услуги	18	311	302
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.	4;5	341	321
а) разходи за амортизация и обезценка в т.ч.:		341	321
- разходи за амортизация		341	321
Други разходи	19	1	11
Общо разходи за оперативна дейност		845	808
Финансови разходи			
Разходи за лихви и други финансови разходи	20	142	127
Общо финансови разходи		142	127
Печалба от обичайна дейност		748	434
Общо разходи		987	935
Счетоводна печалба		748	434
Разходи за данъци от печалбата	21	75	20
Печалба		673	414
Всичко разходи		**1,735**	**1,369**

Финансовия отчет е одобрен за издаване от Управителя на 29.01.2019 година
Приложенията от страница 9 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител
Константин Константинов Бояджиев

Съставител
Мариана Бойкова Йълмаз

Изразено одиторско мнение в доклад на регистриран одитор Велика Николова Радулова от

0115 Велика Радулова
Регистриран одитор

"ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ" ЕООД

Търговски регистър ЕИК 203237608

гр. Пловдив бул."Дунав" № 5

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ" ЕООД
за 2018 година

BGN'000

Показатели	Записан капитал	Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
		Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
Салдо в началото на отчетния период	**3,854**		**(298)**	**414**	**3,970**
Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	**3,854**		**(298)**	**414**	**3,970**
Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:		414		(414)	
- увеличение		414		(414)	
Финансов резултат за текущия период				673	673
Покриване на загуба		(298)	298		
Салдо към края на отчетния период	**3,854**	**116**		**673**	**4,643**
Собствен капитал към края на отчетния период	**3,854**	**116**		**673**	**4,643**

Приложенията от страница 9 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител

ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ

Константин Константинов Бояджиев

Съставител

Мариана Бойкова Йълмаз

Изразено одиторско мнение в доклад на регистриран одитор Велика Николова Радулова от 29.01.2019 година

0115 Велика Радулова
Регистриран одитор

"ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ" ЕООД

Търговски регистър ЕИК 203237608

гр. Пловдив бул."Дунав" № 5

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на "ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ" ЕООД
за 2018 година

BGN'000

Наименование на паричните потоци	2018			2017		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	2,068	882	1,186	1,688	701	987
Платени и възстановени данъци от печалбата		90	(90)			
Други парични потоци от основна дейност	46	233	(187)	686	275	411
Всичко парични потоци от основна дейност	**2,114**	**1,205**	**909**	**2,374**	**976**	**1,398**
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		323	(323)		930	(930)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност		**323**	(323)		**930**	(930)
Парични потоци от емитиране и обратно придобиване на ценни книжа						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		785	(785)	849	1,500	(651)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденти и други подобни					120	(120)
Други парични потоци от финансова дейност		16	(16)		16	(16)
Всичко парични потоци от финансова дейност		**801**	(801)	**849**	**1,636**	(787)
Изменение на паричните средства през периода	**2,114**	**2,329**	(215)	**3,223**	**3,542**	(319)
Парични средства в началото на периода			636			
Парични средства в края на периода			421			636

Приложенията от страница 9 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

ЕООД ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ

Управител
Константин Константинов Божджиев

Съставител
Йорданка Бойкова Ръкмаз

Изразено одиторско мнение в доклад на регистриран одитор Велика Николова Радулова от 29.01.2019 година

0115 Велика Радулова
Регистриран одитор

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018

1. Корпоративна информация

1.1. Учредяване и регистрация

ОФИС ПАРК ПЛАВДИВ 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 2018 г. е разпределен както следва:

	брой дяла	**%**
Галакси Инвестмънт Груп ООД	38 535	100
Общо	**38 535**	**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 2018 година е одобрен за издаване, съгласно решение на Управителя от 29 януари 2019 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

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 „Отдих 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.

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 2018 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.

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, 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

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.

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

2.9. Управление на финансовите рискове

2.9.1 Фактори на финансовия риск

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.

2.9.1.1. 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 подържа 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 материални запаси и дълготрайни активи и ипотеки на недвижими имоти. Годишната лихва по

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2018 (продължение)

банковите кредити 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.

в) Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск, тъй като цените на произвежданата от него продукция и 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 стоките.

2.9.1.2. 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 търговски банка със стабилна ликвидност, което ограничава риска, относно паричните средства и паричните еквиваленти. Събираемоста и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

2.9.1.3. 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.

Амортизациите се изчисляват 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 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. Превишението 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

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

третират 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 реализируема 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.
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%

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

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 2018.
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 третират 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. Основен капитал

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

3.7. Дългосрочни пасиви

3.7.1. 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.

3.7.2. 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.

3.8. 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 2018 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.

3.9. Лизинг

Оперативен лизинг

Лизингополучател

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг и поради това активът не се включва в баланса на лизингополучателя.
Плащанията във връзка с оперативния лизинг се признават като разходи в отчета за приходи и разходи на база линеен метод за периода на лизинга.

Лизингодател

Наемодателят продължава да носи съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив и поради което този актив продължава да е включен в състава на неговите дълготрайни материални активи, като амортизацията му за периода се включва в текущите разходи.
Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на база на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

3.10. 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.

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

Осигурителните отношения на „ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ" ЕООД се основават на разпоредбите на действуващото осигурително законодателство.
Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.
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.

3.12. 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:

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

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.

3.13. 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 й. 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.
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.

3.14. Данъчно облагане и отсрочени данъци

В съответствие с българското данъчно законодателство, дружеството е субект на данъчно

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

облагане с корпоративен данък. Номиналната данъчна ставка за 2018 г. и 2017 г.е 10%.

3.15. Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет акционерите/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 третират като свързани лица.

4. Дълготрайни материални активи

	2018 BGN '000	*2017 BGN '000*
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	**9 932**	**9 111**
Придобити	782	1 915
Отписани	392	1 094
Салдо на 31 декември	**10 322**	**9 932**
Натрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	**343**	**26**
Начислена амортизация	340	317
Салдо на 31 декември	**683**	**343**
Балансова стойност на 31 декември	**9 639**	**9 589**

Дълготрайни материални активи по балансова стойност за 8 424 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставен на Дружеството банков кредит.

Предоставени аванси за строителство на сгради и съоръжения в размер на 47 хил. лв. са представени

като активи в процес на изграждане. Общият размер на активите в процес на изграждане е 121 хил.лв.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

5. Дълготрайни нематериални активи

	2018 BGN '000	*2017 BGN '000*
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	**19**	**19**
Придобити	0	0
Отписани	0	0
Салдо на 31 декември	**19**	**19**
Натрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	**18**	**14**
Начислена амортизация	1	4
Начислена амортизация на отписаните	0	0
Салдо на 31 декември	**19**	**18**
Балансова стойност на 31 декември	**0**	**1**

6. Материални запаси

	2018 BGN '000	*2017 BGN '000*
Суровини и материали	1	1
Общо	**1**	**1**

7. Търговски и други (краткосрочни) вземания

	2018 BGN '000	*2017 BGN '000*
Вземания от клиенти	58	55
Обезценка на вземания	(0)	(0)
Вземания от клиенти, нетно	58	55
Данъци за възстановяване	0	9
Общо	**58**	**64**

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

Не се наблюдава голяма концетрация 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 2018 и 2017 година.

8. Парични средства

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Парични средства в брой	20	12
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	401	624
Общо	**421**	**636**

Дружеството има блокирани парични средства в една търговска банка под формата на залог в размер на 110 хил. лв. във връзка с условията на получен банков кредит.

9. Собствен капитал

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Записан капитал	3 854	3 854
Натрупана печалба/загуба от минали години	116	(298)
Текуща печалба/загуба	673	414
Общо	**4 643**	**3 970**

Натрупаните печалби /загуби/ са формирани от печалби /загуби/ в предходните отчетни периоди.

10. Нетекущи (дългосрочни) заеми

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Банкови заеми	4 230	4 889
Общо	**4 230**	**4 889**

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

Дружеството има задължения по един дългосрочен банков кредит, чийто падеж изтича през месец май 2026 г.
Частта от кредита в размер на 659 хил. лв. с падеж през 2018 години е представена като текущи задължения. Кредитът е обезпечен чрез ипотека на дълготрайни активи за 8 424 хил.лв.

11. Други нетекущи (дългосрочни) задължения

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Получени депозити по неамни договори	430	410
Задължения към доставчици по гаранции	89	291
Общо	**519**	**701**

12. Текущи (краткосрочни) задължения по заеми

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Банкови заеми	659	659
Общо	**659**	**659**

13. Текущи (краткосрочни) търговски задължения

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Задължения по предоставени аванси	0	6
Задължения към доставчици	51	46
Общо	**51**	**52**

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

14. Задължения за данъци

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Задължения за ДДС	12	0
Задължения за корпоративен данък	5	20
Общо	**17**	**20**

15. Приходи от продажби

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Приходи от предоставени услуги-наеми	1 726	1 364
Общо	**1 726**	**1 364**

16. Други приходи

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Приходи от получени неустойки	1	5
Приходи от префактуриране СМР по довършителни работи	8	0
Общо	**9**	**5**

17. Разходи за суровини и материали

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Разходи за горива и смазочни материали	0	1
Разходи за електроенергия и отопление	180	165
Разходи за спомагателни материали	0	1
Разходи за резервни части	1	0
Разходи за вода и други материали	11	7
Общо	**192**	**174**

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

18. Разходи за външни услуги

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Разходи за комуникации и техническа поддръжка	2	1
Разходи за наеми	0	1
Разходи за маркетинг и реклама	5	0
Разходи за счетоводни и одиторски услуги	4	3
Разходи за менажиращо дружество	214	216
Комисионни услуги	12	0
Разходи за застраховки	3	2
Разходи за ремонт и поддръжка	14	12
Разходи за градинарство и озеленяване	8	10
Разходи за местни данъци и такси	49	50
Разходи за абонаменти	0	7
Общо	**311**	**302**

19. Други разходи

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Разходи от минали години	1	0
Годишна карекция на ДДС	0	11
Общо	**1**	**11**

20. Финансови разходи

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Разходи за лихви по банкови заеми	126	103
Разходи за лихви по търговски заеми	0	7
Разходи за банкови такси и комисионни	16	17
Общо	**142**	**127**

ПРИЛОЖЕНИЕ към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 (продължение)

21. 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.

	2018	*2017*
	BGN '000	*BGN '000*
Текущ данък	75	20
Общо разход за данък	**75**	**20**

22. Дивиденти

Годишното общо събрание на дружеството за 2018 г. е взело решение за капитализиране на печалбата за разпределение.

23. 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.

24. 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 Йълмаз

29 януари 2019 г., гр. Пловдив