

„ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ” ЕООД

Финансов отчет

за годината, завършваща на 31 декември 2017

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	1
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	2
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	3
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА
31 ДЕКЕМВРИ 2017**

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	5
2. ОПИСАНИЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	6
3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС И ОПР	9
4. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	14
5. ДЪЛГОТРАЙНИ НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	15
6. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ	15
7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ (КРАТКОСРОЧНИ) ВЗЕМАНИЯ	15
8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	16
9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	16
10. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) ЗАЕМИ	16
11. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) ЗАДЪЛЖЕНИЯ	16
12. ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ	17
13. ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	17
14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ	17
15. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	17
16. ДРУГИ ПРИХОДИ	18
17. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ	18
18. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	18
19. ДРУГИ РАЗХОДИ	19
20. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	19
21. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	19
22. ДИВИДЕНТИ	19
23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ С ТЯХ	20
24. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ	20
25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	20

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ" ЕООД
към 31.12.2017 година

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Приложения	BGN'000	
		2017	2016
Нетекущи (дълготрайни) активи			
<i>Нематериални активи</i>			
Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	5	1	5
Общо за група:		1	5
<i>Дълготрайни материални активи</i>			
Земни и сгради, включително ограничени вещни права в т.ч.	4	8,695	8,424
- земи		1,604	1,604
- сгради		7,091	6,820
Съоръжения и други	4	840	500
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	4	54	161
Общо за група:		9,589	9,085
Общо за раздел:		9,590	9,090
Текущи (краткотрайни) активи			
<i>Материални запаси</i>			
Суровини и материали	6	1	1
Общо за група:		1	1
<i>Вземания</i>			
Вземания от клиенти и доставчици	7	55	102
Други вземания	7	9	318
Общо за група:		64	420
<i>Парични средства, в т.ч.:</i>			
- в брой	8	12	13
- в безсрочни сметки (депозити)	8	624	942
Общо за група:		636	955
Общо за раздел:		701	1,376
Сума на актива		10,291	10,466

ПАСИВ			
Раздели, групи, статии	Приложения	BGN'000	
		2017	2016
Собствен капитал			
Записан капитал	9	3,854	3,854
Надрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:	9		
- непокрита загуба		(298)	(36)
Общо за група:		(298)	(36)
Текуща печалба (загуба)	9	414	(262)
Общо за раздел:		3,970	3,556
Задължения			
Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:		5,548	4,699
- до 1 година	12	659	454
- над 1 година	10	4,889	4,245
Получени аванси, в т.ч.:	13	6	5
- до 1 година		6	5
Задължения към доставчици, в т.ч.:		747	685
- до 1 година	13	46	157
- над 1 година	11	701	528
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			1,510
- до 1 година			1,510
Други задължения, в т.ч.:	14	20	11
- до 1 година		20	11
- данъчни задължения, в т.ч.:		20	11
- до 1 година	14	20	11
Общо за раздел, в т.ч.:		6,321	6,910
- до 1 година		731	2,137
- над 1 година		5,590	4,773
Сума на пасива		10,291	10,466

Финансовия отчет е одобрен за издаване от Управителя на 27.02.2018 година

Приложенията от страница 5 до страница 20 са неразделна част от финансовия отчет.

Управител

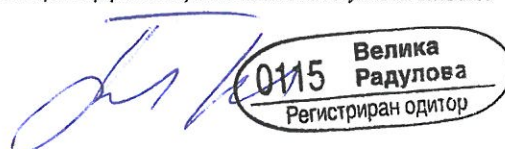
Константин Константинов Бояджиев



Съставител

Светлана Костандинова Георгиева

Издадено одиторско мнение и доклад на регистриран одитор Велика Радулова от 28.02.2018



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на "ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ" ЕООД
за 2017 година

Наименование на приходите и разходите	Приложения	BGN'000	
		2017	2016
Приходи			
Нетни приходи от продажби на:			
Нетни приходи от продажби, в т.ч.:	15	1,364	67
а) услуги		1,364	67
Други приходи	16	5	84
Общо приходи от оперативна дейност		1,369	151
Загуба от обичайна дейност			262
Общо приходи		1,369	151
Счетоводна загуба			262
Загуба			262
Всичко приходи		1,369	413

Наименование на приходите и разходите	Приложения	BGN'000	
		2017	2016
Разходи			
Разходи за оперативна дейност			
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		476	226
а) суровини и материали	17	174	73
б) външни услуги	18	302	153
Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:	4; 5	321	34
а) разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		321	34
- разходи за амортизация		321	34
Други разходи	19	11	56
Общо разходи за оперативна дейност		808	316
Финансови разходи			
Разходи за лихви и други финансови разходи	20	127	97
Общо финансови разходи		127	97
Печалба от обичайна дейност		434	
Общо разходи		935	413
Счетоводна печалба		434	
Разходи за данъци от печалбата	21	20	
Печалба		414	
Всичко разходи		1,369	413

Финансовия отчет е одобрен за издаване от Управителна на 27.02.2018 година
Приложенията от страница 5 до страница 20 са неразделна част от финансовия отчет.



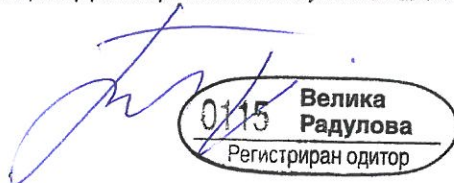
Управител

Константин Константинов Бояджиев

Съставител

Светослава Костандинова Георгиева

Изразено одиторско мнение в доклад на регистриран одитор Велика Радулова от 28.02.2018 година



ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на "ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ" ЕООД
за 2017 година

BGN'000

Показатели	Записан капитал	Финансов резултат от минали години	Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
		Непокрита загуба		
Салдо в началото на отчетния период	3,854	(36)	(262)	3,556
Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	3,854	(36)	(262)	3,556
Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:		(262)	262	
- увеличение		(262)	262	
Финансов резултат за текущия период			414	414
Салдо към края на отчетния период	3,854	(298)	414	3,970
Собствен капитал към края на отчетния период	3,854	(298)	414	3,970

Приложенията от страница 5 до страница 20 са неразделна част от финансовия отчет.



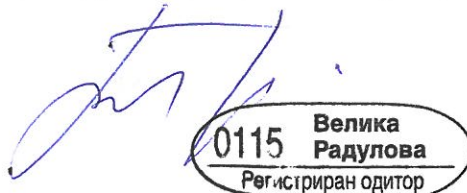
Управител

Константин Константинов Бояджиев

Съставител

Светослава Костадинова Георгиева

Изразено одиторско мнение в доклад на регистриран одитор Велика Николова Радулова от 28.02.2018 година



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на "ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ" ЕООД
за 2017 година

BGN'000

Наименование на паричните потоци	2017			2016		
	постъпления	плащания	нетен поток	постъпления	плащания	нетен поток
Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1,688	701	987	45	248	(203)
Други парични потоци от основна дейност	686	275	411	1,131	11	1,120
Всичко парични потоци от основна дейност	2,374	976	1,398	1,176	259	917
Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		930	(930)		5,495	(5,495)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност		930	(930)		5,495	(5,495)
Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	849	1,500	(651)	7,049	1,616	5,433
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		120	(120)			
Други парични потоци от финансова дейност		16	(16)			
Всичко парични потоци от финансова дейност	849	1,636	(787)	7,049	1,616	5,433
Изменение на паричните средства през периода	3,223	3,542	(319)	8,225	7,370	855
Парични средства в началото на периода			955			100
Парични средства в края на периода			636			955
в т.ч. в подотчетни лица						

Приложенията от страница 5 до страница 20 са неразделна част от финансовия отчет.



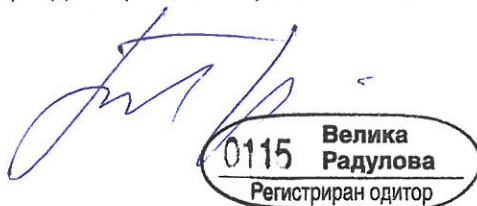
Управлятел

Констатин Копащанов Бояджиев

Състопител

Светослав Косидаинов Георгиев

Изрично одиторско мнение в доклад на регистриран одитор Велика Николава Радулова от 28.02.2018 година



**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ГОДИНАТА, ЗАВЪРШВАЩА НА 31
ДЕКЕМВРИ 2017**

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

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 2016 г. е разпределен както следва:

	брой дяла	%
<i>Галакси Инвестмънт Груп ООД</i>	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 2016 година е одобрен за издаване, съгласно решение на Управителя от 27 февруари 2018 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 със 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.

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 2017 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

достовърни 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.

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.

2.9. Оценка и управление на финансовия риск

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 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 вземания и ипотекни на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити варира в рамките на 3-4 %. Търговските кредити са от дружеството майка и не се обезпечават. Лихвата е фиксирана на 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 пряк 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.

2.9.1.2. 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 банки 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.

2.9.1.3. 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 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.

Вземанията в лева се оценяват по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2017, 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 2017 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 2017.

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

За целите на изготвянето на 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. 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 2017 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

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.

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 времените 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

действащото 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:

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. Признание 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 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.

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 облагане с корпоративен данък. Номиналната данъчна ставка за 2017 г. и 2016 г. е 10%.

4. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	2017 BGN '000	2016 BGN '000
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	9 111	4 302
Придобити	1 915	4 809
Отписани	1 094	
Салдо на 31 декември	9 932	9 111
Натрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	26	0
Начислена амортизация	317	26
Начислена амортизация на отписаните		
Салдо на 31 декември	343	26
Балансова стойност на 31 декември	<u>9 589</u>	<u>9 085</u>

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 41 хил. лв. са представени като активи в процес на изграждане. Общият размер на активите в процес на изграждане е 54 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

	<i>2017</i> <i>BGN '000</i>	<i>2016</i> <i>BGN '000</i>
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	19	18
Придобити		1
Отписани		
Салдо на 31 декември	19	19
Натрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	14	6
Начислена амортизация	4	8
Начислена амортизация на отписаните		
Салдо на 31 декември	<u>18</u>	<u>14</u>
Балансова стойност на 31 декември	<u>1</u>	<u>5</u>

6. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

	<i>2017</i> <i>BGN '000</i>	<i>2016</i> <i>BGN '000</i>
Суровини и материали	<u>1</u>	<u>1</u>
Общо	<u>1</u>	<u>1</u>

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ (КРАТКОСРОЧНИ) ВЗЕМАНИЯ

	<i>2017</i> <i>BGN '000</i>	<i>2016</i> <i>BGN '000</i>
Вземания от клиенти	55	102
Обезценка на вземания	(0)	(0)
Вземания от клиенти, нетно	55	102
Данъци за възстановяване	9	318
Общо	<u>64</u>	<u>420</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 2017 и 2016 година.

8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Парични средства в брой	12	13
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	624	942
Общо	636	955

Дружеството има блокирани парични средства в една търговска банка под формата на залог в размер на 78 хил. лв. във връзка с условията на получен банков кредит.

9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Записан капитал	3 845	3 854
Натрупана печалба/загуба от минали години	(298)	(36)
Текуща печалба/загуба	414	(262)
Общо	3 970	3 556

10. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) ЗАЕМИ

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Банкови заеми	4 889	4 245
Общо	4 889	4 245

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 година е представена като текущи задължения. Кредитът е обезпечен чрез ипотека на дълготрайни активи за 8 424 хил. лв.

11. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОСРОЧНИ) ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към доставчици по гаранции	291	321
Получени депозити по наемни договори	410	207
Общо	701	528

12. ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЗАЕМИ

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Банкови заеми	659	454
Търговски заеми от свързани лица		1 510
Общо	<u>659</u>	<u>1 964</u>

13. ТЕКУЩИ (КРАТКОСРОЧНИ) ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Задължения по предоставени аванси	6	5
Задължения към доставчици	46	157
Общо	<u>52</u>	<u>162</u>

14. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Задължения за корпоративен данък	20	
Задължения за данъци върху разходите по ЗКПО		4
Задължения за МДТ		7
Общо	<u>20</u>	<u>11</u>

15. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Приходи от предоставени услуги – наеми	1 364	67
Общо	<u>1 364</u>	<u>67</u>

16. ДРУГИ ПРИХОДИ

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Приходи от получени неустойки	5	84
Общо	5	84

17. РАЗХОДИ ЗА СУРОВИНИ И МАТЕРИАЛИ

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Разходи за горива и смазочни материали	1	
Разходи за електроенергия и отопление	165	30
Разходи за спомагателни материали	1	22
Разходи за рекламни материали		6
Разходи за ДМА под прага		15
Разходи за вода и други материали	7	
Общо	174	73

18. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2017	2016
	BGN '000	BGN '000
Разходи за комуникации и техническа поддръжка	1	1
Разходи за маркетинг и реклама	1	47
Разходи за комисионни услуги		11
Разходи за почистване		10
Разходи за счетоводни и одиторски услуги	3	2
Разходи за менажиращо дружество	216	38
Разходи за членски внос и такси		6
Разходи за застраховки	2	2
Разходи за охрана		4
Разходи за ремонт и поддръжка	12	5
Разходи за градинарство и озеленяване	10	1
Разходи за местни данъци и такси	50	14
Данъци върху разходите		4
Разходи за абонаменти	7	8
Общо	302	153

19. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за представителни цели		42
Самоначислено ДДС	11	14
Общо	11	56

20. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за лихви по банкови заеми	103	91
Разходи за лихви по търговски заеми	7	5
Разходи за банкови такси и комисионни	17	1
Общо	127	97

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.

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Текущ данък	20	
Общо разход за данък	20	0

22. ДИВИДЕНТИ

Годишното общо събрание на дружеството за 2016 г. и 2017г. е взело решение за капитализиране на печалбата.

23. СВЪРЗАНИ ЛИЦА И СДЕЛКИ С ТЯХ

23.1. Сделки със свързани и смесени предприятия

Неуреден разчет към 31.12.2017

Свързано лице	Вид на сделката	Оборот BGN '000	Вземане BGN '000	Задължение BGN '000
Галакси Инвестмънт Груп ООД -	заем	1 517	0	0
Общо		1 517	0	0

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

24. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Не са начислявани възнаграждения и осигуровки на Управителя за текущия и предходен отчетен период. Управлението на офис сградата в ЖК Отдох и култура 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 СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

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

Управител

Константин Бояджиев

Съставител

Светослава Георгиева



27 февруари 2018 г., гр. Пловдив