

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021

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 2021 г. е разпределен както следва:

	брой дяла	%
Галакси Инвестмънт Груп ООД	68 535	100.00
Общо	68 535	100.00

Дружеството се управлява и представлява от Управителя Константин Константинов Бояджиев.

Финансовият отчет на ОФИС ПАРК ПЛОВДИВ ЕООД (Дружеството) за годината, приключваща на 31 декември 2021 година е одобрен за издаване, съгласно решение на Управителя от 13 април 2022 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 „Отдох 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 2021 - 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 2020 г. и 2021 г. отдадените офис площи в сграда етап I - 74.11 %, а в сграда етап II - 35.78 %.

През 2022 г. предстои реализирането на предвиденият проект, въвеждане в експлоатацията, отдаване под наем и поддръжка и стопанисване.

1.5. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2021- 2018 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2021	2020	2019	2018
БВП в млн. лева *	132744	119951	120395	109964
Реален растеж на БВП *	4.2%	-4.4%	4.0%	2.7%
Инфлация в края на периода (ХИПЦ)	66%	0.0%	3.1%	2.3%
Среден валутен курс на щатския долар за периода	1.65377	1.71632	1.74703	1.6504
Валутен курс на щатския долар в края на периода	1.72685	1.59386	1.74099	1.70815
Основен лихвен процент в края на периода	0.00	0.00	0.00	0.00
Безработица (в края на периода)	4.8%	6.7%	5.9%	6.1%

* Данни, съставени в съответствие с Европейската система от сметки (ЕСС 2010). Предварителни данни за 2021 г.; експресни оценки за IV-то трим. на 2021 г. източник: БНБ

1.6. Влияние на пандемията от Covid 19

Усложнената епидемиологична обстановка и въведените извънредни мерки във връзка с епидемията от COVID-19 продължават и през 2022 г., което доведе до въвеждането на редица мерки за ограничаването ѝ.

В резултат на наложените ограничения и предприетите мерки у нас и в повечето държави по света, беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Почти всички предприятия, макар и в различна степен, се наложи да предприемат определени действия и мерки за пренастройване на организацията на икономическата си дейност, трудовия режим на работа, бизнес комуникацията и други аспекти на взаимоотношенията с контрагенти, партньори и държавни институции. Към датата на одобрение на този финансов отчет, Дружеството продължава обичайните си операции и не се наблюдава негативно влияние на COVID-19 върху бъдещото финансово състояние и финансовите резултати от дейността.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

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 2021 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, 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

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

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.

2.8. Приложение на принципа за действащо предприятие

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, Ръководството е направило преценка на

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

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. 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.

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 материални запаси и 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.

в) Ценови риск

Дружеството не е изложено на ценови риск, тъй като цените на извършваните от него услуги се

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

образуват на основата на пазарни принципи и отразяват всички промени в конкретната ситуация.

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 бъде отписан.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

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 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 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 2021 - 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 2021, 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 2021 година, като се прилагат следните проценти:

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 2021. 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 записаните дялове и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

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.

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;

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

- 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.

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 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

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 приходите и разходите;
- извършените първоначално преки разходи от наемодателя във връзка с договарянето и

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

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.

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%.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

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
Машины, 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 2021 - 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

В съответствие с българското данъчно законодателство, дружеството е субект на данъчно облагане с корпоративен данък. Номиналната данъчна ставка за 2021 г. и 2020 г. е 10%.

3.16. 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

	2021 BGN '000	2020 BGN '000
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	16 305	12 250
Придобити	4 215	4 055
Отписани	(566)	(0)
Салдо на 31 декември	19 954	16 305
Натрупана амортизация		
Салдо на 1 януари	1 396	1 036
Начислена амортизация	360	360
Начислена амортизация на отписаните	(0)	(0)
Салдо на 31 декември	1 756	1 396
Балансова стойност на 31 декември	18 198	14 909

Дълготрайни материални активи по балансова стойност за 18 195 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставен на Дружеството банков кредит.

Предоставени аванси за строителство на сгради и съоръжения през 2021 г. са в размер на 4 215 хил. лв. и са представени като активи в процес на изграждане. Общият размер на активите в процес на изграждане е 9 476 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 2021 - продължение

5. Дълготрайни нематериални активи

	2021	2020
	BGN '000	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.

6. Материални запаси

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Суровини и материали	<u>1</u>	<u>1</u>
Общо	<u>1</u>	<u>1</u>

7. Търговски и други (краткосрочни) вземания

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Вземания от клиенти	180	101
Обезценка на вземания	(0)	(0)
Вземания от клиенти, нетно	180	101
Други вземания ДДС възстановяване	135	125
Общо	<u>315</u>	<u>226</u>

Не се наблюдава голяма концентрираност 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 2021 и 2020 година.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

8. Парични средства

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в брой	8	17
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	259	345
Общо	267	362

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

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Разходи за комисионни	24	
Разходи за застраховки	3	3
Разходи за такси по банков заем	14	
Общо	41	3

10. Собствен капитал

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Записан капитал	6 854	6 854
Натрупана печалба от минали години	2 437	1 581
Текуща печалба	822	856
Общо	10 113	9 291

Натрупаните печалби са формирани от печалби в предходните отчетни периоди.

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

11. Нетекущи (дългосрочни) заеми

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Банкови заеми	6 801	4 764
Общо	6 801	4 764

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

Частта от кредита в размер на 659 хил. лв. с падеж през 2022 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

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Получени депозити по наемни договори	788	484
Задължения към доставчици по гаранции	333	208
Общо	1 121	692

13. Текущи (краткосрочни) задължения по заеми

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Банкови заеми	659	687
Общо	659	687

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

14. Текущи (краткосрочни) търговски задължения

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Получени аванси	64	
Задължения към доставчици	63	52
Общо	<u>127</u>	<u>52</u>

15. Задължения за данъци

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Задължения за корпоративен данък	1	15
Общо	<u>1</u>	<u>15</u>

16. Приходи от продажби

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Приходи от предоставени услуги-наеми	2 131	2 037
Общо	<u>2 131</u>	<u>2 037</u>

17. Други приходи

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Приходи от финансиране	9	
Приходи от получени неустойки	16	
Приходи от префактуриране на довършителни работи	3	
Общо	<u>28</u>	<u>0</u>

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

18. Разходи за суровини и материали

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Разходи за електроенергия и отопление	308	186
Разходи за канцеларски материали и консумативи	1	1
Разходи за горива и смазочни материали	1	
Разходи за вода и други материали	12	11
Общо	322	198

19. Разходи за външни услуги

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Разходи за маркетинг и реклама	7	3
Разходи за счетоводни и одиторски услуги	4	4
Разходи за правни и нотариални услуги	1	
Разходи за менажиращо дружество	261	231
Разходи за застраховки	3	3
Разходи за охрана	1	
Разходи за ремонт и поддръжка	13	17
Разходи за местни данъци и такси	45	45
Разходи за ползване на временен паркинг	105	84
Разходи за комуникационни услуги	1	1
Общо	441	388

20. Други разходи

	2021	2020
	BGN '000	BGN '000
Разходи от минали години		3
Общо	0	3

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

21. Финансови разходи

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разходи за лихви по банкови заеми	114	109
Разходи за банкови такси и комисионни	9	28
Общо	123	137

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.

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Текущ данък	91	95
Общо разход за данък	91	95

23. Дивиденди

Годишното общо събрание на дружеството за 2020 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

На 24 февруари 2022 година започна военен конфликт на територията на Украйна с Русия, който продължава и към датата на този финансов отчет.

Редица държави (ЕС, включително САЩ, Обединеното кралство, Канада, Швейцария и Япония)

Приложение към финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 - продължение

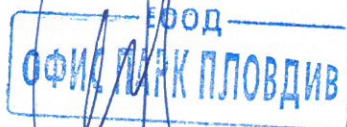
наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия, поради официалното признаване от нейна страна на два отделили се от Украйна региона като Донецката народна република и Луганската народна република и започналите военни операции на територията на Украйна.

Някои държави обявиха нови пакети от санкции срещу публичния дълг на Руската Федерация, някои руски банки, както и индивидуални санкции срещу определени руски граждани и очакванията са те да имат значителен ефект, както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика.

Дружеството няма сделки или ангажименти към свързани лица, доставчици, клиенти или банки от тези държави, но въздействието върху общата икономическа ситуация може да изисква ревизия на определени допускания и оценки, които биха довели до съществени корекции на балансовата стойност на определени активи и пасиви през следващата финансова година.

Предвид горните обстоятелства военният конфликт между Украйна и Русия и свързаните с него санкции към Русия са оценен като некоригиращо събитие за целите на годишните финансови отчети за 2021 г.

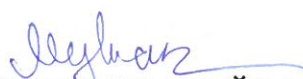
Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху различните бизнеси и икономиката като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост. Предвид бързото развитие на конфликта и съпътстващото го геополитическо напрежение, нови събития и обстоятелства възникват на ежедневна база. Вероятно дейността ще бъде засегната непряко - като колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др.. Ръководството анализира възможните ефекти от променящите се макро-икономически условия върху финансовото състояние и резултати от дейността на Дружеството и към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет, количественият ефект от тези събития не може да бъде определен с разумна степен на точност от страна на Дружеството.



Управител

Константин Константинов Бояджиев

Съставител


Мариана Бойкова Йълмаз

13. 04.2022 г., гр. Пловдив