

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 декември 2022

Обща информация

Доклад за дейността

Доклад на независимия одитор

Отчет за всеобхватния доход 1

Отчет за финансовото състояние..... 2

Отчет за промените в собствения капитал..... 3

Отчет за паричните потоци 4

Пояснителни бележки..... 5 - 27

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

Обща информация

Управител

Йордан Николов

Франческо Пиованети

Адрес

Бизнес парк София

Сграда 1А, ет. 4

Младост 4

1766 София

България

ЕИК 175100649

Правни консултации

Петър Кунзов

Обслужващи банки

ДСК Банк ЕАД

ОТП Банк ПЛС

Юробанк България АД

Съставител

Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД

Одитор

БДО България ООД

Бул. България 51 Б, ет. 4

1404 София

България

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2022

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и финансов отчет към 31 декември 2022 г. и за годината, приключваща на тази дата, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз за периода, приключващ на 31 декември 2022 г.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

„Бизнес Парк София 2” („Дружеството”) ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Дружеството е регистрирано в гр. София, с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 7041/2006 в съответствие с Търговския закон на Република България.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, ж. к. Младост 4, ул. Бизнес парк София, стр. 1 А, ет.4.

Основната дейност на Дружеството е придобиване, управление, експлоатация, отдаване под наем на недвижими имоти, покупко-продажба на недвижими имоти, укрепване, ремонт и обзавеждане на недвижими имоти.

Резултати за текущия период

Дружеството притежава и отдава под наем инвестиционни имоти с балансова стойност 25,130 хил. лв. към 31 декември 2022. Основните приходи от дейността на Дружеството през 2022 произтичат от отдаване под наем на офисна, търговска и складова площ, както и на паркинг места. Продължителността на договорите за оперативен лизинг е от 5 до 10 години. Разходите на Дружеството са свързани с оперативна поддръжка на инвестиционните имоти - разходи за ремонт, брокерски комисиони и други.

Съгласно отчета за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. счетоводният финансов резултат на Дружеството преди облагане с данък е печалба от 4,652 хил. лв. след данъчно преобразуване на счетоводния финансов резултат, данъчният финансов резултат за 2022 е печалба в размер на 4,186 хил. лв.

Структура на основния капитал

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е с капитал 500 хил. лв., разпределен 500 дяла по 1,000 лв. номинална стойност, всеки. Едноличен собственик на капитала е „Би Пи Ес 2 Малта Лимитид”.

Инвестиции

Към 31 декември 2022 г. „Бизнес Парк София 2” ЕООД няма участия в други дружества.

Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно по отношение на банков заем с променлив (плаващ) лихвен процент. Ръководството на Дружеството извършва регулярно преглед на очакваното увеличение на Юрибора и ще предприеме своевременни действия в случай на необходимост като например сключване на договор за лихвен суап, лихвени опции или други сделки.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2022

Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Кредитен риск

Дружеството прилага политика за оценка на кредитния риск чрез проверка на платежоспособността на клиенти с висок кредитен риск. За да осигури по-добра събираемост на търговските си вземания, Дружеството изисква предоставяне на депозити или банкови гаранции от своите наематели, в зависимост от оценката на специфичния кредитен риск на всеки наемател. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и заеми, предоставени на свързани лица, представлява кредитната експозиция на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им балансова стойност.

Валутен риск

Излагането на Дружеството на валутен риск е минимално поради факта, че българският лев е фиксиран към еврото.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидния риск предполага поддържането на достатъчно налични парични средства, чрез финансиране със заемни средства. Поради динамичната природа на основния бизнес, Дружеството се стреми към поддържане на гъвкавост чрез използването на банковите заеми.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за собствениците.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия.

БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Високият процент на заетост на площите отдавани под наем, както и конкурентното ниво на наем гарантират стабилното развитие на Дружеството в близък и средносрочен план.

За 2023та година ръководството на Дружеството си е поставило за цел препозициониране на комплекс БПС в съответствие с най-добрите практики и най-новите изисквания за инвестиране в околната среда, социалните дейности и управление.

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Към 31 декември 2022 „Бизнес Парк София 2” ЕООД няма клонове.

УПРАВЛЕНИЕ

Към 31 декември 2022 г. управители и представляващи Дружеството са: Христо Москов и Франческо Пиованети.

„Бизнес Парк София 2” ЕООД се представлява заедно и поотделно от всеки от Управителите.

От 2023 г. управляващи директори на компанията са Йордан Николов и Франческо Пиованети.

ОТГОВОРНОСТ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2022

ОТГОВОРНОСТ НА РЪКОВОДСТВОТО (продължение)

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2022 и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Финансови показатели	2022	2021
Рентабилност:		
Рентабилност на приходите		
(Финансов резултат / Приходи от оперативна дейност)	0.59	0.57
Рентабилност на собствения капитал		
(Финансов резултат / Собствен капитал)	0.10	0.09
Ефективност:		
Ефективност на приходите:		
(Оперативни разходи / Оперативни приходи)	0.31	0.34
Ликвидност:		
Обща ликвидност		
(Краткотрайни активи / Краткосрочни пасиви)	4.40	4.34
Бърза ликвидност		
(Краткосрочни взимания + Парични средства) / Краткосрочни пасиви)	4.15	4.09
Абсолютна ликвидност		
(Парични средства / Краткосрочни пасиви)	3.88	3.81

Йордан Николов
Управител
Бизнес Парк София 2 ЕООД

31 март 2023
София



**До
ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК
НА БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Бизнес Парк София 2 ЕООД, съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) .

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно глава Седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България - Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансов отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

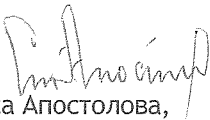
Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

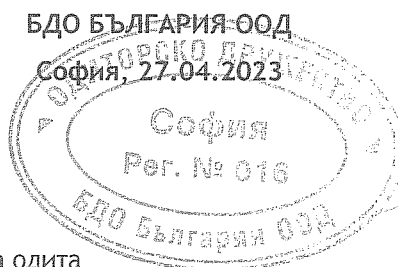
- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е

резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.


Стоянка Апостолова,
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител




Недялко Апостолов,
Управител

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

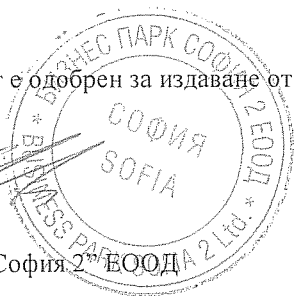
За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

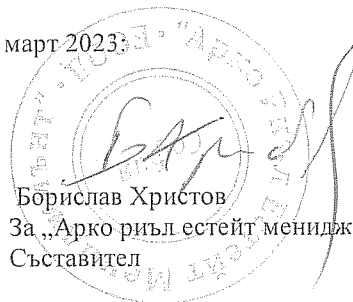
	Бележки	2022	2021
Приходи от наеми	3	7,152	6,742
Амортизация на инвестиционни имоти и оборудване	9	(1,983)	(1,890)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	4	(259)	(382)
Приходи от наеми и свързани с тях услуги (нетно)		4,910	4,470
Административни разходи	5	(13)	(13)
Други разходи	6	(40)	(19)
Други разходи (нетно)		(53)	32
Финансови приходи	7.1	1,620	1,472
Финансови разходи	7.2	(1,825)	(1,630)
Финансови разходи (нетно)		(205)	(158)
Печалба/(Загуба) преди данъци		4,652	4,280
Разход за данък върху доходите	8	(466)	(428)
Печалба за годината		4,186	3,852
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход		4,186	3,852

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 март 2023г.

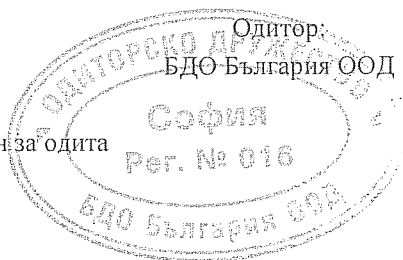
Йордан Николов
 За „Бизнес Парк София 2“ ЕООД
 Управител



Борислав Христов
 За „Арко рийл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител



Стоянка Апостолова,
 Регистриран одитор отговорен за одита
 Управител



Недялко Апостолов,
 Управител



Пояснителните бележки от страница 5 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	Към 31.12.2022	Към 31.12.2021
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	9	25,130	26,606
Капиталови разходи в процес на изграждане на завършени инвестиционни имоти		39	-
Нематериални активи		35	14
Право на ползване на лизингови активи		437	495
Разходи за бъдещи периоди	10	207	469
Предоставени заеми на свързани лица	11, 19	63,699	62,443
Общо дълготрайни активи		89,547	90,027
Краткотрайни активи			
Материални запаси		3	3
Търговски и други вземания	12	358	345
Разходи за бъдещи периоди	10	339	304
Парични средства и парични еквиваленти	13	5,149	4,691
Общо краткотрайни активи		5,849	5,343
ОБЩО АКТИВИ		95,396	95,370
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	14	500	500
Неразпределена печалба		39,412	40,497
Общо собствен капитал		39,912	40,997
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	15	48,692	48,631
Получени заеми от свързани лица	16, 19	3,663	2,645
Пасив по лизинга		290	330
Търговски и други задължения	18, 19	399	398
Нереализиран приход от наем		-	10
Отсрочени данъчни пасиви	8	868	884
Други финансови пасиви	17	244	244
Общо дългосрочни пасиви		54,156	53,142
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	18, 19	1,164	1,010
Задължение за дисконтиране на лизингови плащания		164	194
Други финансови пасиви		-	27
Общо краткосрочни пасиви		1,328	1,231
Общо пасиви		55,484	54,373
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		95,396	95,370

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 март 2023:

Йордан Николов
 За „Бизнес Парк София 2“ ЕООД
 Управител

Борислав Христов
 За „Арко рийл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител

Стоянка Апостолова,
 Регистриран одитор отговорен за одита
 Управител

Одитор:
 БДО България ООД
 София
 Рег. № 016
 Недялко Апостолов,
 Управител

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31 декември 2022
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал	Неразпределена печалба	Общо
Салдо към 1 януари 2021	500	39,402	39,902
Печалба за годината	-	3,852	3,852
Платени дивиденди	-	(2,757)	(2,757)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	1,095	1,095
Салдо към 31 декември 2021	500	40,497	40,997
Печалба за годината	-	4,186	4,186
Платени дивиденди	-	(5,271)	(5,271)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо изменения през годината	-	(1,085)	(1,085)
Салдо към 31 декември 2022	500	39,412	39,912

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 март 2023:

Йордан Николов
 За „Бизнес Парк София 2“ ЕООД
 Управител

Борислав Христов
 За „Арко рийл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител

Стоянка Апостолова
 Регистриран одитор отговорен за одита
 Управител

Одитор:
 БДО България ООД
 Недялко Апостолов,
 Управител

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	2022	2021
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		12,289	10,981
Плащания към доставчици		(3,534)	(2,910)
Плащания за данък добавена стойност		(1,372)	(1,308)
Платен данък върху доходите		(440)	(405)
Други плащания		(454)	(336)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		6,489	6,022
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Капиталови разходи за завършени инвестиционни имоти		(328)	(199)
Постъпления/плащания по предоставени вътрешнофирмени заеми		772	(360)
Нетни парични потоци за инвестиционната дейност		444	(559)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Платени дивиденди		(5,271)	(2,757)
Постъпления/плащания по получени вътрешнофирмени заеми		363	(291)
Комисионни и такси по финансирането		(15)	(5)
Платени лихви		(1,552)	(1,413)
Нетни парични потоци за финансовата дейност		(6,475)	(4,466)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		458	997
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	13	4,691	3,694
Общо парични средства и еквиваленти към 31 декември	13	5,149	4,691
Получени лихви		-	-
Платени лихви		(1,552)	(1,413)

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 31 март 2023:

Йордан Николов
 За „Бизнес Парк София 2“ ЕООД
 Управител

Борислав Христов
 За „Арко риъл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител

Стоянка Апостолова,
 Регистриран одитор отговорен за одита
 Управител

Одитор:
 БДО България ООД
 Недялко Апостолов,
 Управител

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 27 са неразделна част от финансовия отчет.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД **ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

1. Корпоративна информация

„Бизнес Парк София 2“ ЕООД („Дружеството“ или „БПС 2“) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в гр. София, с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 7041/2006.

Основната дейност на Дружеството включва отдаване под наем и покупко-продажба на недвижими имоти.

Крайната компания-майка на Дружеството е Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд., Кайманови острови. Едноличен собственик на Дружеството е Би Пи Ес 2 Малта Лтд., Малта.

2.1. База за изготвяне

Настоящият финансов отчет е изготвен на база на историческа цена, с изключение на деривативните финансови инструменти, които се оценяват по справедлива стойност. Историческата цена се основава на справедливата стойност при размяна на активи.

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

Към датата на изготвяне на тези отчети ръководството на Дружеството е направило оценка на способността на Дружеството да продължи дейността си в съответствие с принципа на действащо предприятие. При тази оценка цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е най-малко, но не се ограничава до дванадесет месеца от края на отчетния период, е взета под внимание.

Собственикът на Дружеството има право да промени финансовите отчети след тяхното издаване, ако това е необходимо.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2022 г.

Следните изменения на съществуващите стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и приети от ЕС, са в сила за текущия период:

- Изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи; и Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., приети от ЕС, дата на одобрение 28 юни 2021 г., публикувани в Официален вестник на 2 юли 2021 г.

Приемането на тези изменения в съществуващите стандарти не доведе до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, Изявления по МСФО от Приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС, дата на одобрение 2 март 2022 г., публикувани в Официален вестник на 3 март 2022 г.
- Изменения на МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС, дата на одобрение 2 март 2022 г., публикувани в Официален вестник на 3 март 2022 г.
- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочени данъци върху активи и пасиви, произтичащи от единични трансакции В сила от 1 януари 2023 г., дата на одобрение 11 август 2022 г., публикувано в Официален вестник на 12 август 2022 г.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС (продължение)

- Изменения на МСФО 17 Застрахователни договори Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 - Сравнителна информация, приети от ЕС, дата на одобрение 8 септември 2022 г., публикувани в Официален вестник на 9 септември 2022 г., в сила от 1 януари 2023 г.

Документи, издадени от СМСС / КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или преработени стандарти, нови тълкувания и изменения на съществуващи стандарти, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (IASB) към отчетната дата, все още не са одобрени за прилагане от ЕС и не са взети предвид от Дружеството при изготвянето на финансовите отчети.

- Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети:
 - Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., все още не е приета от ЕС;
 - Класифициране на задълженията като текущи или нетекущи - отлагане на датата на влизане в сила); в сила от 1 януари 2024 г., все още не е прието от ЕС и
 - Нетекущи пасиви със споразумения, в сила от 1 януари 2024 г., които все още не са приети от ЕС.
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., все още не е прието от ЕС.

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовите отчети на Дружеството изисква ръководството да направи преценки, оценки и предположения, които засягат отчетените суми на приходите, разходите, активите и пасивите, както и оповестяването на условни задължения към отчетната дата. Оценка и свързаните с тях предположения се основават на исторически опит и други фактори, които се считат за релевантни. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки. Оценка и основните предположения се преразглеждат непрекъснато.

Преценки

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

Неотменими ангажменти по оперативни лизинги – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за лизинг на площи в притежаваните от него инвестиционни имоти. След направена преценка на условията по договорите, ръководството е определило, че тъй като всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху тези активи остават за Дружеството, договорите се третираат като оперативен лизинг. Допълнителна информация е представена в бележка 20.

Приблизителни оценки и предположения

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

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения (продължение)

Полезен живот на инвестиционни имоти, имоти, машини, съоръжения и нематериални активи
Финансовото отчитане на инвестиционните имоти, имотите, машините и съоръженията, и нематериалните активи включва използването на приблизителни оценки за техния очакван полезен живот и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството. Приблизителните оценки за полезния живот са оповестени в бележка 2.4.

Дружеството преглежда тези оценки към края на всеки отчетен период.

Обезценка на вземания

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

2.4. Обобщение на съществения счетоводни политики

Отчитане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отчитат във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута към края на отчетния период по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от годината. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти, държани или за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или за двете. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Прехвърляния от или към инвестиционен имот трябва да се направят само когато има промяна в използването, доказана чрез: (а) започване на ползване от страна на собственика, за прехвърляне от инвестиционен имот в собствен дълготраен актив; (б) започване на разработване с цел продажба, за прехвърляне от инвестиционен имот в материални запаси; (в) край на ползването от собственика, за прехвърляне от собствен дълготраен актив в инвестиционен имот; (г) започване на оперативен лизинг към друга страна, за прехвърляне от материален запас в инвестиционен имот.

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

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Инвестиционни имоти (продължение)

Амортизация

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти в процес на изграждане и земята не се амортизират.

Полезният живот на инвестиционните имоти е определен, както следва:

	Години
Сгради	40
Системи към сградите	5 – 40
Инфраструктура	4 - 25

В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на инвестиционните имоти. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на инвестиционни имоти се класифицират в отчета за всеобхватния доход като Приходи от наеми и свързани услуги, нетно.

Инвестиционни имоти в процес на изграждане

Имоти, които се изграждат за бъдещото им използване като инвестиционни имоти, се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане или разработване и се отчитат по цена на придобиване докато строителството приключи, след което се рекласифицират и отчитат като инвестиционни имоти. Дружеството прилага модела на цена на придобиване при последващо оценяване на инвестиционните имоти.

Всички разходи, пряко свързани с покупката и строителството на имот и всички допълнителни разходи за доизграждане, се определят като разходи за придобиване и се капитализират.

Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. При извършване на разходи за основен преглед на машина и/или съоръжение, те се включват в балансовата стойност на съответния актив като разходи за подмяна, при условие, че отговарят на критериите за признаване на дълготраен материален актив. Всички други разходи за ремонт и поддръжка се признават в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

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

Амортизация

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите. Земята и активите в процес на изграждане не се амортизират.

Полезният живот на имотите, машините и съоръженията е определен, както следва:

	Години
Машини и съоръжения	3.33
Стопански инвентар	6.67
Компютърна и електронна техника	2

Активите се амортизират от месеца на въвеждането им в експлоатация. В края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от активите се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки. Разходите за амортизация на имоти, машини и съоръжения се класифицират по тяхната функция в отчета за всеобхватния доход, съобразно използването (предназначението) на актива.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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. Разходите за амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот се класифицират по тяхната функция в отчета за всеобхватния доход, съобразно използването (предназначението) на нематериалния актив.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за всеобхватния доход, когато активът бъде отписан.

Амортизация

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите. Лицензите се амортизират за срока на валидност.

Полезният живот на нематериалните активи е определен, както следва:

	Години
Софтуер	2

Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му в употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определя чрез използването на подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

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

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намалена. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на нефинансови активи (продължение)

Увеличената, вследствие на възстановяване на загубата от обезценка, балансова стойност на актив не може да превишава балансовата стойност, такава, каквато би била (след приспадане на амортизацията), в случай, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за съответния актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход.

Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив на едно предприятие, финансов пасив или инструмент на собствен капитал на друго предприятие.

Първоначално признаване

Финансовите активи се класифицират, при първоначалното им признаване, като последващо се оценяват по амортизирана стойност, по справедлива стойност през друг всеобхватен доход или справедлива стойност през печалбата или загубата. Класифицирането на финансовите активи при първоначалното им признаване зависи от характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив, както и от бизнес модела на Дружеството за тяхното управление. С изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране или за които Дружеството прилага практически целесъобразна мярка, Дружеството първоначално оценява финансовия актив по неговата справедлива стойност, плюс, в случай че финансовият актив не е по справедлива стойност чрез печалбата или загубата, разходите по сделката.

Търговските вземания, които не съдържат съществен компонент на финансиране или за които Дружеството прилага практически целесъобразна мярка, се оценяват по съответната им цена на сделката. За да може един финансов актив да бъде класифициран и оценен по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, той следва да поражда парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази оценка се отнася единствено до плащания по главница и лихва и се извършва на ниво инструмент. Финансовите активи, чийто парични потоци не са единствено плащания по главница и лихва, се класифицират и оценяват по справедлива стойност през печалба или загуба, независимо от бизнес модела. Бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи се отнася до това как то управлява своите финансови активи, така че да генерират парични потоци. Бизнес моделът определя дали паричните потоци ще бъдат резултат от събиране на договорни парични потоци, продажба на финансови активи или и двете. Финансовите активи, класифицирани и оценени по амортизирана стойност, се държат в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорни парични потоци докато финансовите активи, класифицирани и оценени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, са държани в рамките на бизнес модел, чиято цел е събиране на договорни парични потоци, а така също и продажба.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване, финансовите активи се класифицират в четири категории:

- Финансови активи по амортизирана стойност (дългови инструменти);
- Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (дългови инструменти);
- Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход;
- Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Финансовите активи по амортизирана стойност последващо се оценяват чрез метода на ефективната лихва и подлежат на обезценка. Печалбите и загубите се признават като печалби или загуби тогава, когато активът бъде отписан, модифициран или обезценен.

Дълговите инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, приходите от лихви, преоценките от чуждестранни валути и загубите от обезценки се признават в отчета за приходи и разходи и се изчисляват по същия начин както и финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност. Останалите промени в справедливата стойност се признават в друг всеобхватен доход. При отписване, натрупаните промени в справедливата стойност, признати през друг всеобхватен доход, се отразява в печалба или загуба.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови инструменти (продължение)

При първоначалното признаване, Дружеството може да направи неотменим избор да класифицира своите капиталови инвестиции като капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, тогава когато те отговарят на опоределението за собствен капитал съгласно МСС 32 Финансови инструменти, а именно: Представяне и не се държани за търгуване. Печалбите и загубите от тези финансови активи никога не се признават отново като печалба и загуба. Капиталовите инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, не са обект на обезценка.

Финансовите активи по справедлива стойност през печалбата и загубата се представят в отчета за всеобхватния доход по справедлива стойност с нетните промени в справедливата стойност, признати с отчета за приходите и разходите.

Отписване

Финансов актив (или, където е приложимо, част от финансов актив или част от група подобни финансови активи) се отписва основно когато:

- Договорните права за паричните потоци от този финансов актив са изтекли; или
- Дружеството прехвърли договорните права за получаване на паричните потоци от финансовия актив или поеме договорно задължение за плащане на паричните потоци в пълен размер без съществена забава на трета страна въз основа на договор за прехвърляне; и или (а) Дружеството е прехвърлило по същество всички рискове и ползи върху актива, или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило по същество всички рискове и ползи върху актива, но е прехвърлило контрола върху него.

Обезценка

Дружеството признава провизия за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти не държани по справедлива стойност през печалбата и загубата. Очакваните кредитни загуби са определят въз основа на разликата между договорените парични потоци, дължими съгласно договора, и всичките парични потоци, които Дружеството очаква да получи, дисконтирани с приблизителната стойност на първоначалния ефективен лихвен процент.

За търговските вземания и активите по договори Дружеството прилага опростен подход при изчисляването на очаквани кредитни загуби. Следователно Дружеството не проследява измененията в кредитния риск, а признава провизии за загуби въз основа на очакваните кредитни загуби през целия живот на актива към всяка отчетна дата.

Финансови пасиви

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви са класифицирани, при първоначалното им признаване, като финансови пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата, кредити и заеми, задължения, или като деривативи определени като хеджиращи инструменти при ефективно хеджиране, ако е подходящо. Всички финансови пасиви първоначално се признават по справедлива стойност и в случай на кредити, заеми и вземания, нетирано с директните разходи по сделката.

Последващо оценяване

За целите на последващото оценяване, финансовите пасиви се класифицират на две категории:

- Финансови пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- Финансови пасиви по амортизирана стойност (кредити и заеми).

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови пасиви (продължение)

Финансовите пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата включват финансови пасиви държани за продажба и финансови пасиви, определени при първоначалното им признаване по справедлива стойност през печалбата или загубата. Финансовите пасиви са класифицирани като държани за продажба ако те са възникнали с цел обартно изкупуване в близко бъдеще. Тази категория също включва деривативни финансови инструменти, които не са определени като хеджиращи инструменти както е дефинирано в МСС 9. Отделните внедрени деривативи също се класифицират като държани за търговия освен в случаите, когато са определени като ефективни хеджиращи инструменти. Печалбата или загубата от пасивите държани за търговия се признават в отчета за всеобхватния доход. Финансовите пасиви определени първоначално по справедлива стойност чрез печалба или загуба се определят в началната дата на признаване и само ако отговарят на критериите съгласно МСС 9.

Финансовите пасиви по амортизирана стойност (кредити и заеми) – след първоначалното признаване, лихвоносните кредити и заеми последващо се оценяват по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават като печалба или загуба, когато пасивите са отписани, както и чрез процеса на амортизация чрез ефективния лихвен процент. Амортизационните разходи се изчисляват като се вземе предвид всяка отстъпка или премия при придобиването, както и такси или разходи, които са неразделна част от ефективния лихвен процент. Амортизацията чрез ефективния лихвен процент се представят като финансови разходи в отчета за всеобхватния доход. Тази категория основно се прилага за лихвоносните заеми и кредити.

Отписване

Финансовият пасив се отписва тогава, когато задължението по пасива е изпълнено, прекратено или изтекло. Когато съществуващ финансов пасив се заменя с друг от същия заемотел при съществено различни условия, или условията по съществуващия пасив са съществено изменени, то такава замяна или модификация се третира като отписване на първоначалния пасив и признаване на нов пасив. Разликата в съответните балансови стойности се признават в отчета за всеобхватния доход.

Провизии

Обици

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, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за всеобхватния доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времените разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текущ процент 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.

Регистриран капитал

Регистрираният капитал представлява стойността на издадените и платени акции от едноличния собственик.

Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

- (а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Лизинг (продължение)

- (б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;
- (в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;
- (г) налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, началото на периода на подновяване или удължаване.

Дружеството като лизингодател

Лизингови договори, по които всички съществени рискове и изгоди от собствеността върху активите остават за Дружеството се третират като оперативни лизинги. Началните преки разходи извършени за сключването на договор за оперативен лизинг се признават към стойността на основния актив и като разход, на същата основа, каквато и прихода, за срока на лизинговия договор.

Дружеството като лизингополучател

Дружеството преотдава инвестиционен имот, придобит под условията на лизинг с продължителност повече от 12 месеца от началото на сключване на лизинговия договор. Сублизингът се класифицира като финансов или оперативен съобразно правото на ползване на актива, произлизащо от основния лизингов договор, а не от инвестиционния имот. Всички сублизинги на Дружеството са класифицирани като оперативни.

Дружеството признава право на ползване на активите в началото на лизинговия договор (тоест когато активът е на разположение за ползване). Правото на ползване на активите се оценява по отчетна стойност намалена с натрупаните амортизации и изагуби от обезценки, и коригирана с всяка последваща оценка на лизинговите задължения. Отчетна стойност на правото на ползване на лизинговия актив включва сумата на признатия лизингов пасив, извършените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, направени в началото на лизинговия договор, намалени с получените лизингови стимули. Правото на ползване на лизинговия актив се амортизира на линейна база за по ранния от двата срока – на лизинговия договор или на очаквания полезен живот на актива. Правото на ползване на лизинговия актив са също предмет на обезценки.

В началото на лизинговия договор Дружеството признава пасив по лизинга въз основа на настоящата стойност на лизинговите плащания, дължими за срока на лизинговия договор. При изчисляването на настоящата стойност на лизинговите плащания. Тъй като не може да бъде непосредствено определен, Дружеството прилага диференциалния лихвен процент в началото на лизинговия договор.

Разходи по заеми

Разходите за заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на активи, за които е необходим значителен период от време за тяхната предвиждана употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, докато активите станат годни за употреба или продажба.

В степената, в която едно предприятие заема средства специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които са допустими за капитализиране по този актив, се определя, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на тези заеми.

Всички други разходи по заеми се признават като разход в периода на възникването им.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, работи и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от наеми

Приходи от наеми на инвестиционни имоти, класифицирани като оперативни лизинги, се признават в отчета за всеобхватния доход за срока на лизинга, на линейна база. Стимулите, предоставени от Дружеството на наемателите за сключване на нови или подновяване на съществуващи лизингови договори, се отчитат като разходи за бъдещи периоди в отчета за финансовото състояние и се признават като намаление на прихода от наеми за срока на лизинга, на линейна база.

Приходи от предоставяне на услуги

Приходите от предоставяне на услуги се признават на база на етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. Етапът на завършеност на сделката се определя на база проучване за извършената работа. Когато резултатът от сделката (договора) не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава, само когато признатите разходи са възстановими.

Приходи от продажба на активи

Приходите от продажба на активи се признават, когато рисковете и ползите от собствеността са прехвърлени в значителна степен към купувача.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към края на отчетния период.

Текущ данък, свързан със статии, директно признати в собствения капитал се признават директно в собствения капитал, а не в печалба или загуба.

Отсрочен данък

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към края на отчетния период, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби, освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към края на всеки отчетен период и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целият или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към края на всеки отчетен период и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

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

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал/друг всеобхватен доход когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал/другия всеобхватен доход през същия или предходни отчетни периоди.

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

Данък върху добавената стойност ("ДДС")

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

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС. Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

3. Приходи от наеми

	2022	2021
Приходи от наеми	7,909	7,485
Признати стимули по оперативни лизинги – амортизация на разходите от нереализиран приход от продажби	(468)	(454)
Признати стимули по оперативни лизинги - амортизация на разходите за ремонти в офиси на наематели (бележка 10)	(289)	(289)
	7,152	6,742

Стимулите, предоставени на наемателите, във връзка с договарянето на нов или подновяването на съществуващ договор за оперативен лизинг, се признават в намаление на прихода от наеми на линейна база, за срока на лизинга.

4. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

	2022	2021
Плащания по договори за преотдаване под наем, признати като разход	22	19
Административно обслужване и управление и поддръжка, нетно	48	188
Административна такса	50	50
Такса успех	139	125
	259	382

5. Административни разходи

	2022	2021
Възнаграждения	12	12
Други	1	1
	13	13

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2022
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

6. Други разходи

	2022	2021
Консултантски и одиторски услуги	22	17
Данък при източника	18	2
	40	19

7. Финансови приходи и разходи (нетно)

7.1. Финансови приходи

	2022	2021
Приходи от лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Предоставени заеми на свързани лица (Бележка 19)	1,620	1,472
	1,620	1,472

7.2. Финансови разходи

	2022	2021
Разходи за лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Заеми от банки	1,671	1,521
Заеми от свързани лица (Бележка 19)	107	74
Комисионни и такси по финансирането	9	-
Разходи за лихви по лизингови договори	15	16
Други финансови разходи	23	19
	1,825	1,630

8. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2022 и 2021 са:

	2022	2021
Разход за текущ данък върху дохода	(482)	(440)
Разход / (приход) от изменение на отсрочените данъци	16	12
Разход за данък върху доходите, отчетен в отчета за всеобхватния доход	(466)	(428)

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2022 е 10% (2021: 10%).

Равнението между разхода за данък върху доходите и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2022 и 2021, е представено по-долу:

	2022	2021
Счетоводна печалба/(загуба) преди данъци	4,652	4,280
Ефект оф постоянни разлики	-	-
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2022 (2021: 10%)	(466)	(428)
Разход за данък върху доходите	(466)	(428)
Ефективна данъчна ставка	10%	10%

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

8. Данък върху доходите (продължение)

Отсрочените данъци към 31 декември 2022 и 2021 са свързани със следните позиции:

	Начално салдо: Актив/(Пасив)	Признати като приход и разход	Крайно салдо: Актив/(Пасив)
2022			
Ускорена амортизация за данъчни цели	(886)	17	(869)
Право на ползване на активи	2	(1)	1
	<u>(884)</u>	<u>16</u>	<u>(868)</u>
2021			
Ускорена амортизация за данъчни цели	(898)	12	(886)
Право на ползване на активи	2	-	2
	<u>(896)</u>	<u>12</u>	<u>(884)</u>

9. Инвестиционни имоти и право на ползване на активи

9.1. Инвестиционни имоти

	Начални преки разходи	Инвестиционни имоти	Общо
Отчетна стойност			
На 1 януари 2021	157	49,436	49,593
Придобити	13	150	163
Отписани	-	-	-
На 31 декември 2021	170	49,586	49,756
Придобити	19	263	282
Отписани	-	(39)	(39)
На 31 декември 2022	189	49,810	49,999
Амортизация и обезценка			
На 1 януари 2021	(82)	(21,378)	(21,460)
Начислена амортизация за годината	(32)	(1,658)	(1,690)
Отписана	-	-	-
На 31 декември 2021	(114)	(23,036)	(23,150)
Начислена амортизация за годината	(24)	(1,724)	(1,748)
Отписана	-	29	29
На 31 декември 2022	(138)	(24,731)	(24,869)
Балансова стойност			
На 1 януари 2021	75	28,058	28,133
На 31 декември 2021	56	26,550	26,606
На 31 декември 2022	51	25,079	25,130

Към 31 декември 2022 инвестиционните имоти на Дружеството са ипотекирани съгласно договор за банков кредит от 8 юли 2020 (бележка 15).

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от независим оценител, възлизаща на 111,370 хил. лева (56,941 хил. евро).

Полезен живот

За текущия отчетен период, ръководството счита, че не се налага преразглеждане на полезния живот на инвестиционните имоти.

Към 31 декември 2022 няма индикации за обезценка на инвестиционните имоти.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

9.2. Право на ползване на активи

	Движение
Отчетна стойност	
На 1 януари 2021	1,060
Придобити	-
Отписани	-
На 31 декември 2021	1,060
Придобити	166
Отписани	-
На 31 декември 2022	1,226
Амортизация	
На 1 януари 2021	(371)
Начислена амортизация за годината	(194)
Отписана	-
На 31 декември 2021	(565)
Начислена амортизация за годината	(224)
Отписана	-
На 31 декември 2022	(789)
Балансова стойност	
На 1 януари 2021	689
На 31 декември 2021	495
На 31 декември 2022	437

Право на ползване на активи включва съблизинг на парко места за период между 1.5 и 5 години.

10. Разходи за бъдещи периоди

	31.12.2022	31.12.2021
<i>Дългосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги - разходите за ремонти в офиси на наематели	186	469
Застраховки	21	-
	<u>207</u>	<u>469</u>
<i>Краткосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги лизинги - разходите за ремонти в офиси на наематели	283	289
Застраховки	53	15
Други	3	-
	<u>339</u>	<u>304</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Стимули по оперативни лизинги - разходите за ремонти в офиси на наематели</i>		
На 1 януари	758	1,047
Предоставени стимули през годината	-	-
Признати в отчета за всеобхватния доход през годината (бележка 3)	(289)	(289)
На 31 декември	<u>469</u>	<u>758</u>

11. Предоставени заеми на свързани лица

Дружеството е предоставило следните заеми на БПС 2 Малта Лимитид:

(1) По договор от 4 юли 2008 със следните условия:

- Договорирана сума: 2,000 хил. лв. (1,023 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2022 – 2,890 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 1,303 хил. лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 4,193 хил. лв. (към 31 декември 2021: 4,097 хил. лв.);

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

11. Предоставени заеми на свързани лица (продължение)

Дружеството е предоставило следните заеми на БПС 2 Малта Лимитид (продължение):

- Обезпечение по кредита: няма;
 - Лихвен процент: 0.02 % годишна надбавка над лихвения процент платим по договора за заем с ДСК, ОТП и Юробанк;
 - Падеж: 30 юни 2026.
- (2) По договор от 25 април 2008 г. със следните условия:
- Договорирана сума: 48,896 хил. лв. (25,000 хил. евро);
 - Непогасена част от главницата към 31 декември 2022 – 45,912 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 13,594 хил. лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 59,506 хил. лв. (към 31 декември 2021: 57,984 хил. лв.);
 - Обезпечение по кредита: няма;
 - Лихвен процент: 0.02 % годишна надбавка над лихвения процент платим по договора за заем с ДСК, ОТП и Юробанк;
 - Падеж: 30 юни 2026.

Дружеството е предоставило револвиращ заем на друго свързано лице, както следва:

(1) Бизнес Парк София ЕООД, от дата 2 януари 2017:

- Договорирана сума: 1,000 хил. лв. (511 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2022 – напълно погасен (към 31 декември 2021: 362 хил. лв.);
- Обезпечение по кредита: няма;
- Лихвен процент: Фиксиран процент от 2.95 % плюс 3-месечен Юрибор. В случай че 3-месечният Юрибор е по-нисък от нула, следва същият да се счита за нула;
- Падеж: 30 юни 2026.

Матуритетната структура на предоставените заеми на свързани лица е представена по-долу:

	Общо	До една година	От една до две години	От две до пет години	Над 5 години
Към 31 декември 2022					
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	63,699	-	-	63,699	-
	<u>63,699</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,699</u>	<u>-</u>
Към 31 декември 2021					
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	62,443	-	-	62,443	-
	<u>62,443</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,443</u>	<u>-</u>

12. Търговски и други вземания

	31.12.2022	31.12.2021
Търговски вземания, бруто	359	326
Платени аванси	-	20
Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(1)	(1)
Търговски вземания, нетно	<u>358</u>	<u>345</u>

Търговските вземания не са лихвоносни и обикновено са със срок на плащане от пет дни.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

12. Търговски и други вземания (продължение)

Към 31 декември 2022, търговски вземания с номинална стойност 1 хил. лв. са обезценени (2021: 1 хил. лв.), в резултат на направен от ръководството на Дружеството анализ на тяхната събираемост.

Всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството са заложили като обезпечение по договор за банков заем (бележка 15).

Движението в натрупаната обезценката на трудносъбираеми и несъбираеми вземания е следното:

	Движение
На 1 януари 2021	2
Призната през годината	(1)
Неизползвани възстановени суми	-
На 31 декември 2021	1
Изписани за периода	-
Неизползвани възстановени суми	-
На 31 декември 2022	1

Към 31 декември 2022 и 2021, възрастовият анализ на търговските вземания е представен в таблицата по-долу:

	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	Просрочени, но необезценени				
			< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
2022	358	143	165	46	4	-	-
2021	345	118	157	66	-	-	4

13. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2022	31.12.2021
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банкови сметки	1,465	1,518
Блокирани парички средства	3,683	3,172
	5,149	4,691

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

Паричните средства в таблицата по-горе са заложили като обезпечение по договор за банков заем (бележка 15). Същите могат да бъдат използвани в съответствие с изискванията на банковия договор за заем, а разпределение към собствениците може да бъде направено при спазване на определени условия.

Блокираните парични средства представляват суми, депозирани в ДСК Банк ЕАД, както се изисква по силата на договора за банков заем.

14. Основен капитал

Към 31 декември 2022 и 2021 основният капитал на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД се състои от издадени и изцяло платени 500 дяла с номинална стойност 1,000 лв. всеки и е в размер на 500,000 хил. лв. Едноличният собственик на капитала е Би Пи Ес 2 Малта Лимитид, Малта.

Едноличният собственик на Дружеството е Би Пи Ес 2 Малта Лимитид, Малта. Крайната компания-майка на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД е Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд., Кайманови острови.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

15. Получени лихвоносни заеми

	31.12.2022	31.12.2021
<i>Дългосрочни</i>		
Обезпечен банков заем	48,692	48,631
	48,692	48,631
<i>Обезпечен банков заем</i>		

На 8 юли 2020 Дружеството заедно с Бизнес Парк София ЕООД и БПС 14 ЕООД като кредитополучатели, подписва договор за заем с ОТП Банк Плс, ДСК Банк ЕАД и Юробанк България АД, с който рефинансира съществуващия банков дълг.

Условията са както следва:

- Договорирана сума – 215,141 хил.лв. (110,000 хил. евро), където усвоената от Бизнес Парк София 2 ЕООД сума е в размер на 48,860 хил.лв. (24,982 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2022 – 48,860 хил. лв. (2021: 48,860 хил.лв.);
- Солидарна отговорност на кредитополучателите – Бизнес Парк София 2 ЕООД, Бизнес Парк София ЕООД и БПС 14 ЕООД, като кредитополучатели, са солидарно отговорни за погасяването на общата стойност на заема, заедно с дължимите лихви и комисионни;
- Обезпечение по кредита – особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания на Бизнес Парк София 2 ЕООД към банки, всички настоящи и бъдещи вземания Бизнес Парк София 2 ЕООД от застрахователни дружества и от наематели, както и ипотека върху недвижимото имущество, собственост на Дружеството, особен залог върху търговското предприятие Бизнес Парк София 2 ЕООД;
- Лихвен процент - плаващ, определен на база 3-месечен Юрибор плюс надбавка от 2.95% (в случаите когато 3-месечният Юрибор е по-нисък от нула, следва да се счита за нула).
- Падеж – 31 март 2026 г.;
- Финансови показатели – банковият заем може да бъде обявен за изискуем от банката-кредитор, ако не е спазен някой от финансовите показатели. Най-съществените от тях са следните:
 - Коефициент на обслужване на дълга - не по-нисък от 1.20;
 - Коефициент за покритие на дълга - не повече от 70 %.

Всички финансови показатели са тествани по отношение на всички кредитополучатели, включително и София Шелтър Пропъртиз ЕООД, като група. Към 31 декември 2022 г. всички Дружества са в съответствие с посочените по-горе показатели.

Анализът на падежа на банковия заем, въз основа на договорни недисконтирани плащания е оповестен в бележка 22.

16. Получени заеми от свързани лица

	31.12.2022	31.12.2021
Получени заеми от свързани лица - краткосрочни	3,663	2,645
	3,663	2,645

Към 31 декември 2022 г. Дружеството е получило следните заеми от свързани лица:

(1) Заем, предоставен от Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД на 03 януари 2014:

- Договорна сума – 2,513 хил. лв. (1,285 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2022 – 1,864 хил. лв. и вземане по лихви в размер от 182 хил. лв. представени като дългосрочни задължения на стойност 2,046 хил. лв. (2021: BGN 1,850 хил. лв.);
- Обезпечения – няма;

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

16. Получени заеми от свързани лица (продължение)

- Лихвен процент – лихвеният процент платим по договора за заем с ОТП Банк Плс, ДСК Банк ЕАД и Юробанк България АД;
- Падеж – 30 юни 2026.

(2) Заем, предоставен от БПС 14 ЕООД на 17 октомври 2018:

- Договорна сума – 1,500 хил. лв. (767 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2022 – 1,350 хил. лв. и вземане по лихви в размер от 21 хил. лв. представени като дългосрочни задължения на стойност 1,371 хил. лв. (2021: 649 хил. лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – лихвеният процент платим по договора за заем с ОТП Банк Плс, ДСК Банк ЕАД и Юробанк България АД;
- Падеж – 30 юни 2026.

(3) Заем, предоставен от БПС 1 ЕООД на 17 октомври 2018:

- Договорна сума – 1,000 хил. лв. (511 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2022 – 105 хил. лв. (2021: напълно погасен);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – лихвеният процент платим по договора за заем с ОТП Банк Плс, ДСК Банк ЕАД и Юробанк България АД;
- Падеж – 30 юни 2026.

(4) Заем, предоставен от София Шелтър Пропъртиз ЕООД на 1 октомври 2019:

- Договорна сума – да не превишава 500 хил. лв. (256 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2022 – 140 хил. лв. и вземане по лихви в размер от 1 хил. лв. представени като дългосрочни задължения на стойност 141 хил. лв. (2021: 146 хил. лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – лихвеният процент платим по договора за заем с ОТП Банк Плс, ДСК Банк ЕАД и Юробанк България АД;
- Падеж – 30 юни 2026.

17. Други финансови пасиви и приходи за бъдещи периоди

	31.12.2022	31.12.2021
<i>Дългосрочни</i>		
Получени депозити от наематели	244	244
<i>Краткосрочни</i>		
Получени депозити от наематели	-	27
	<u>244</u>	<u>271</u>

Съгласно сключените договори за оперативен лизинг на площи от инвестиционните имоти на Дружеството, наемателите са задължени да предоставят депозити на „Бизнес Парк София 2” ЕООД (в качеството му на наемодател) за гарантиране на неговите претенции по договорите и като гаранции за спазване на договорените условия. Обичайно депозитите са фиксирана сума в зависимост от размера на месечните наемни вноски. Те не са лихвоносни и подлежат на връщане на наемателите при прекратяване на лизинговите договори, обичайно в края на договорения пет годишен срок. При първоначалното им признаване, депозитите се оценяват по справедлива стойност, определена като настояща стойност на всички бъдещи парични потоци, дисконтирани, чрез прилагане на пазарен лихвен процент на подобен финансов инструмент. Превизиението на номиналната стойност на депозитите над тяхната справедлива стойност се третира като допълнителни вноски от наемателите и съответно, се отчита като приход за бъдещ период, който се признава в печалбата или загубата за годината, на линейна база, за срока на лизинговите договори.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

18. Търговски и други задължения

	31.12.2022	31.12.2021
Задължения към свързани лица – дългосрочни (бележка 19)	399	398
Задължения към свързани лица – краткосрочни (бележка 19)	877	775
Задължения към държавния бюджет	199	186
Търговски задължения	88	49
	1,563	1,408

Търговските задължения не са лихвоносни и обикновено, са с срок на плащане от пет дни.

19. Оповестявания на свързани лица

Крайна компания-майка

Към 31 декември 2022 крайната компания-майка на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД е Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд, Кайманови острови.

Междинна компания-майка

Арко Кепитъл Корпорейшън Лтд. притежава Бизнес Парк София 2 ЕООД индиректно чрез следните напълно притежавани дъщерни дружества: Ей Си Си Риъл Естейт Холдингс Лтд., Арко БПС Холдингс Лтд, Арко Риъл Пропърти Холдингс Лтд, БПС 1 Лтд, което е собственик на Би Пи Ес 2 Малта, Лтд, Малта.

Пряк едноличен собственик

Към 31 декември 2022 едноличния собственик на капитала на Дружеството е Би Пи Ес 2 Малта Лимитид.

Други свързани лица

Към 31 Декември 2022 „Бизнес Парк София 2“ ЕООД, „Бизнес Парк София“ ЕООД, „БПС 14“ ЕООД, „София шелтър пропъртиз“ ЕООД, „Арко Риъл Естейт Мениджмънт“ ЕООД, „Арко БПС Холдингс“, „Арко Риъл Пропърти Холдингс“, БПС 1 Лтд, БПС 1 Малта Лтд, БПС 2 Малта Лтд, Ес Ес Пи Малта Лтд и Арко Риъл Естейт Мениджмънт Малта Лтд. са свързани лица, тъй като са под общ контрол на Арко Кепитъл Корпорейшън като крайна компания-майка.

През финансовата година са осъществени следните сделки със свързани лица:

			Дължими суми от свързани лица	Дължими суми на свързани лица
Описание				
Продажби / покупки от свързани лица				
<i>Други свързани лица</i>				
Бизнес парк София ЕООД	2022	услуги	-	650
Бизнес парк София ЕООД	2021	услуги	-	587
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2022	услуги	-	626
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2021	услуги	-	586
	2022		-	1,276
	2021		-	1,173

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
 За годината, приключваща на 31 декември 2022
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

19. Оповестявания на свързани лица (продължение)

		Описание	Продажби	Покупки
Продажби / покупки от свързани лица				
<i>Други свързани лица</i>				
Бизнес парк София ЕООД	2022	услуги	-	2,257
Бизнес парк София ЕООД	2021	услуги	-	1,265
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2022	услуги	-	1,114
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2021	услуги	-	1,150
Ключов управленски персонал	2022	възнагражден	-	12
Ключов управленски персонал	2021	възнагражден	-	12
	2022		-	3,383
	2021		-	2,427

		Описание	Дължими суми от свързани лица	Дължими суми на свързани лица
Заеми на/от свързани лица				
<i>Пряк едноличен собственик</i>				
БПС 2 Малта Лтд.	2022	главница и лихва	63,699	-
БПС 2 Малта Лтд.	2021	главница и лихва	62,081	-
<i>Други свързани лица</i>				
Бизнес Парк София ЕООД	2022	главница и лихва	-	105
Бизнес Парк София ЕООД	2021	главница и лихва	362	-
БПС 14 ЕООД	2022	главница и лихва	-	1,371
БПС 14 ЕООД	2021	главница и лихва	-	649
София Шелтър Пропъртиз ЕООД	2022	главница и лихва	-	141
София Шелтър Пропъртиз ЕООД	2021	главница и лихва	-	146
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2022	главница и лихва	-	2,046
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2021	главница и лихва	-	1,850
	2022		63,699	3,663
	2021		62,443	2,645

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

19. Оповестявания на свързани лица (продължение)

		Описание	Приходи от лихви	Разходи за лихви
Заеми на/от свързани лица				
<i>Междинна компания-майка</i>				
БПС 2 Малта Лтд.	2022	лихва	1,619	-
БПС 2 Малта Лтд.	2021	лихва	1,470	-
<i>Други свързани лица</i>				
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2022	лихва	-	57
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2021	лихва	-	50
БПС 14 ЕООД	2022	лихва	-	45
БПС 14 ЕООД	2021	лихва	-	19
Бизнес Парк София ЕООД	2022	лихва	1	1
Бизнес Парк София ЕООД	2021	лихва	2	1
София Шелтър Пропъртиз ЕООД	2022	лихва	-	4
София Шелтър Пропъртиз ЕООД	2021	лихва	-	4
	2022		1,620	107
	2021		1,472	74

Условията по предоставените/ получени заеми от/на Бизнес Парк София 2 ЕООД на свързани лица, са оповестени в бележка 11 и 16.

Разпределяне на дивидент на едноличния собственик

През 2022 г. Дружеството е разпределило дивидент на едноличния собственик на капитала в размер на 5,271 хил. лв.

Условия на сделките със свързани лица

Сделките със свързани лица се осъществяват по договорени цени. С изключение на оповестеното в бележка 20 за вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2022 и 2021. Тази експозиция се управлява на ниво крайна компания-майка.

Възнаграждение на ключов управленски персонал

За 2022 краткосрочните доходи на управленския персонал на Бизнес Парк София 2 ЕООД възлиза на 12 хил. лв. (2021: 12 хил. лв.)

20. Ангажименти и условни задължения

Оперативни лизингови договори – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за лизинг на площи от притежаваните от него инвестиционни имоти, със срокове от пет до десет години. Договорите съдържат условие, което позволява промени в наема на годишна база съгласно текущите пазарни условия.

Бъдещите минимални лизингови вноски по неотменими договори за оперативен лизинг към 31 декември 2022 и 2021 са както следва:

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

20. Ангажименти и условни задължения (продължение)

<i>Оперативни лизинги</i>	2022	2021
До една година	7,585	6,955
От една до пет години	5,670	10,573
Над пет години	99	128
	13,354	17,656

21. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни банкови заеми, търговски и други задължения, и други финансови пасиви. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи като например, търговски вземания и парични средства и парични еквиваленти, които възникват пряко от дейността.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Банковият заем на Дружеството е с плаваща лихва. Ръководството на Дружеството извършва регулярно преглед на очакваното увеличение на Юрибора и ще предприеме своевременни действия в случай на необходимост като например сключване на договор за лихвен суап, лихвени опции или други сделки.

Кредитен риск

Дружеството прилага политика за оценка на кредитния риск чрез проверка на платежоспособността на клиенти с висок кредитен риск. За да осигури по-добра събираемост на търговските си вземания, Дружеството изисква предоставяне на депозити или банкови гаранции от своите наематели, в зависимост от оценката на специфичния кредитен риск на всеки наемател. Освен това, салдата по търговските вземанията се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и заеми, предоставени на свързани лица, представлява кредитната експозиция на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им балансова стойност.

Валутен риск

Излагането на Дружеството на валутен риск е минимално поради факта, че българският лев е обвързан с еврото.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидния риск предполага поддържането на достатъчно налични парични средства, чрез финансиране със заемни средства. Поради динамичната природа на основния бизнес, Дружеството се стреми към поддържане на гъвкавост чрез използването на банковите заеми. Таблицата по-долу обобщава падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството към 31 декември по тяхната балансова стойност:

Към 31 декември 2022

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	-	-	48,692	-	48,692
Търговски задължения	-	105	1,059	399	-	1,563
Получени заеми от свързани лица	-	-	-	3,663	-	3,663
Получени депозити от наематели	-	-	-	244	-	244
	-	105	1,059	52,998	-	54,162

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2022

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

21. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Към 31 декември 2021

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	-	-	48,631	-	48,631
Търговски задължения	-	103	907	398	-	1,408
Получени заеми от свързани лица	-	-	-	2,645	-	2,645
Получени депозити от наематели	-	27	-	244	-	271
	-	130	907	51,918	-	52,955

Таблицата по-долу показва матуритета на договорените парични плащания съгласно сключения банков заем, включително дължими лихви до края на договорения срок:

Към 31 декември 2022

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	630	1,922	54,437	-	56,989

Към 31 декември 2021

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	360	1,101	53,609	-	55,070

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за собствениците.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период.

22. Финансови инструменти

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в пазарна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Когато ръководството използва наличната пазарна информация при определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти, тази информация може да не отразява напълно стойността, на която тези инструменти могат да бъдат действително уредени.

Ръководството на Бизнес Парк София 2 ЕООД счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания, лихвоносни заеми, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности, особено ако те са с краткосрочен характер или приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия.

23. Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период Дружеството е декларирано дивидент в размер на 2,034 хил.лв. (1,040 хил. евро) към едноличния си собственик.