

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2014

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

Съдържание

Обща информация	
Доклад за дейността	
Доклад на независимия одитор до едноличния собственик на „Бизнес парк София“ 2 ЕООД	
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 - 31

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

Обща информация

Управител

Христо Москов
Франческо Пиованети
Хорхе Родригес

Адрес

Бизнес парк София
Сграда 1А, ет. 4
Младост 4
1766 София
България

Правни консултации

Мариана Тодорова
Петър Кунзов

Обслужващи банки

Уникредит Булбанк АД
Уникредит Банк Австрия АГ (Unicredit Bank Austria AG)

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 2014

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и финансов отчет към 31 декември 2014 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 2014 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, сгр. 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 36,878 хил. лв. към 31 декември 2014. Основните приходи от дейността на Дружеството през 2013 произтичат от отдаване под наем на офисна, търговска и складова площ, както и на паркинг места. Продължителността на договорите за оперативен лизинг е от 3 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 2014 г. счетоводният финансов резултат на Дружеството преди облагане с данък е печалба от 4,028 хил. лв. След данъчно преобразуване на счетоводния финансов резултат, данъчният финансов резултат за 2014 е печалба в размер на 3,622 хил. лв.

Към 31 декември 2014 г. Дружеството има сключен договор от 25 април 2008 г. с Уникредит Банк Австрия АГ. Договорената сума е на стойност 42,050 хил. лв. За обезпечение на кредита е направен особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания на „Бизнес Парк София 2” ЕООД, както и ипотека на недвижимо имущество, собственост на Дружеството. Също така е учреден е особен залог върху търговско предприятие с договор от 20 май 2008 г. Заемът падежира на 20 октомври 2015. На 2 юни 2015 Бизнес Парк София 2 ЕООД заедно с Бизнес Парк София ЕООД и БПС 14 ЕООД сключват договор за инвестиционен заем с УниКредит Банк Австрия АГ и УниКредит Булбанк АД с цел рефинансиране на настоящия банков дълг.

Структура на основния капитал

Към 31 декември 2014 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 2014 г. „Бизнес Парк София 2” ЕООД няма участия в други дружества.

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. Усилията на ръководството са насочени към подобряване на качеството на средата в комплекса, оптимизация на услугите свързани с управление и поддръжка на инвестиционните имоти, подобряване на взаимоотношенията с наемателите, чрез предлагане на широк набор услуги.

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Към 31 декември 2014 „Бизнес Парк София 2” ЕООД няма клонове.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2014

УПРАВЛЕНИЕ

Към 31 декември 2014 г. управители и представляващи Дружеството са: Христо Москов, Франческо Пиованети и Хорхе Родригес.

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

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.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2014 и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

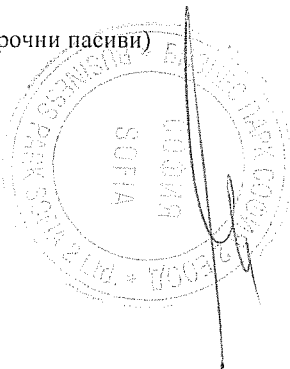
Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

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	2014	2013
Рентабилност:		
Рентабилност на приходите		
(Финансов резултат / Приходи от оперативна дейност)	0.52	0.41
Рентабилност на собствения капитал		
(Финансов резултат / Собствен капитал)	0.17	0.15
Ефективност:		
Ефективност на приходите:		
(Оперативни разходи / Оперативни приходи)	0.39	0.41
Ликвидност:		
Обща ликвидност		
(Краткотрайни активи / Краткосрочни пасиви)	0.10	1.38
Бърза ликвидност		
(Краткосрочни взимания + Парични срдства) / Краткосрочни пасиви)	0.09	1.07
Абсолютна ликвидност		
(Парични средства / Краткосрочни пасиви)	0.08	0.85

Христо Москов
Управител
Бизнес Парк София 2 ЕООД

5 юни 2015
София



ДО
ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК
НА БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
СОФИЯ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Докалд върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Бизнес Парк София 2 ЕООД, включващ счетоводен баланс към 31 декември 2014 година и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС се носи от ръководството, както и за въвеждането на система за вътрешен контрол, която ръководството определя като достатъчна за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Бизнес Парк София 2 ЕООД към 31 декември 2014 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

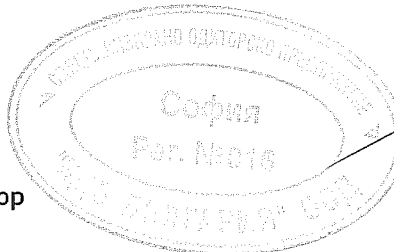
Ние извършихме проверка на доклада за дейността на Бизнес Парк София 2 ЕООД към 31 декември 2014 г. относно съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

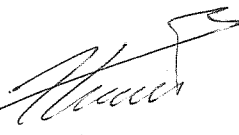
В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между доклада за дейността и финансовия отчет към 31 декември 2014 година по отношение на финансовата информация.

София, 18.06.2015 година

БДО България ООД


Богданка Соколова,
управител
ДЕС, регистриран одитор




Недялко Апостолов,
управител

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

	Бележки	2014	2013
Брутни приходи от наеми	3	7,471	7,169
Нетни приходи от услуги на наематели		48	7
Амортизация на инвестиционни имоти и оборудване	9	(1,556)	(1,550)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	4	(1,358)	(1,478)
Приходи от наеми и свързани с тях услуги (нето)		4,605	4,148
Административни разходи	5	(33)	(18)
Други приходи		231	245
Други разходи	6	(57)	(32)
Други разходи (нето)		141	195
Финансови разходи	7.1	(2,382)	(2,822)
Финансови приходи	7.2	1,664	1,541
Финансови разходи (нето)		(718)	(1,281)
Печалба/(Загуба) преди данъци		4,028	3,062
Разход за данък върху доходите	8	(406)	(306)
Печалба за годината		3,622	2,756
Друг всеобхватен доход, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход		3,622	2,756

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 5 юни 2015:

Христо Москов
 За „Бизнес Парк София 2“ ЕООД
 Управител

Борислав Христов
 За „Арко риъл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител

Одитор:

БДО България ООД
 Богданка Соколова, управител
 ДЕС, регистриран одитор

Недялко Апостолов, управител

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 31 са неразделна част от финансовия отчет.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2014

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

	Бележки	Към 31.12.2014	Към 31.12.2013
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	9	36,878	38,368
Разходи за бъдещи периоди	10	1,206	2,734
Предоставени заеми на свързани лица	11, 20	23,940	20,143
Вземания от свързани лица	16, 20	268	510
Общо дълготрайни активи		62,292	61,755
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	12, 20	372	550
Разходи за бъдещи периоди	10	305	760
Парични средства и парични еквиваленти	13	2,650	2,085
Общо краткотрайни активи		3,327	3,395
ОБЩО АКТИВИ		65,619	65,150
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	14	500	500
Неразпределена печалба		23,847	20,225
Общо собствен капитал		24,347	20,725
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	15	-	32,680
Получени заеми от свързани лица	17	2,649	2,145
Търговски и други задължения		2,761	3,211
Деривативен финансов инструмент	16	-	1,187
Нереализиран приход от наем		148	1,609
Отсрочени данъчни пасиви	8	913	869
Други финансови пасиви	18	429	205
Приходи за бъдещи периоди	18	63	55
Общо дългосрочни пасиви		6,963	41,961
Краткосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	15	32,857	1,162
Търговски и други задължения	19	814	816
Деривативен финансов инструмент	16	617	-
Други финансови пасиви	18	7	6
Приходи за бъдещи периоди	18	14	10
Общо краткосрочни пасиви		34,309	2,464
Общо пасиви		41,272	44,425
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		65,619	65,150

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 5 юни 2015:

Христо Москов
 За „Бизнес Парк София 2“ ЕООД
 Управител

Борислав Христов
 За „Арко риъл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител

Одитор:

БДО България ООД
 Богданка Соколова, управител
 ДЕС, регистриран одитор

Недялко Апостолов, управител

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 31 са неразделна част от финансовия отчет.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31 декември 2014
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал	Неразпределена печалба	Общо
Салдо към 1 януари 2012	500	17,469	17,969
Печалба за годината	-	2,756	2,756
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	2,756	2,756
Салдо към 31 декември 2012	500	20,225	20,725
Печалба за годината	-	3,622	3,622
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	3,622	3,622
Салдо към 31 декември 2013	500	23,847	24,347

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 5 юни 2015:

Христо Москов
 За „Бизнес Парк София 2“ ЕООД
 Управител

Борислав Христов
 За „Арко риъл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител

Одитор:

БДО България ООД
 Богданка Соколова, управител
 ДЕС, регистриран одитор

Недялко Апостолов, управител

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 31 са неразделна част от финансовия отчет.

18/06/2015

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

	Бележки	2014	2013
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		12,962	12,545
Плащания към доставчици		(4,568)	(4,756)
Плащания за данък добавена стойност		(1,304)	(1,229)
Платен данък върху доходите		(370)	(304)
Други плащания		(333)	(325)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		6,387	5,931
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Плащания за инвестиционни имоти		(79)	(47)
Предоставен заем		(2,462)	(2,042)
Получени лихви		1	1
Нетни парични потоци за инвестиционната дейност		(2,540)	(2,088)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Изплащане на получени заеми		(1,051)	(1,052)
Платени лихви		(2,232)	(2,748)
Нетни парични потоци за финансовата дейност		(3,283)	(3,800)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти			
		564	43
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	13	495	452
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	13	1,059	495
Блокирани парични средства към 31 декември	13	1,591	1,590
Общо парични средства и еквиваленти към 31 декември	13	2,650	2,085
Получени лихви		1	1
Платени лихви		(2,232)	(2,748)

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителя на 5 юни 2015:

Христо Москов
 За „Бизнес Парк София 2“ ЕООД
 Управител

Борислав Христов
 За „Арко риъл естейт мениджмънт“ ЕООД
 Съставител

Одитор:

БДО България ООД
 Богданка Соколова, управител
 ДЕС, регистриран одитор

Недялко Апостолов, управител

Пояснителните бележки от страница 5 до страница 31 са неразделна част от финансовия отчет.

18/06/2015

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

(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 Капитал Корпорейшън, Каймански острови (Арко). Арко притежава непряко Бизнес Парк София 2 ЕООД чрез БПС 1 Лтд., Каймански острови; последното притежава 99.99% от капитала на БПС2 Малта Лтд., което на свой ред е едноличен собственик на Дружеството.

БПС 2 изготвя индивидуални финансови отчети, които са предмет на консолидация от Арко Капитал Корпорейшън Лтд.

2.1. База за изготвяне

Настоящият финансовият 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 влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са в сила за текущия отчетен период:

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 10 Консолидирани финансови отчети въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.

- МСФО 11 Съвместни ангажименти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 11 Съвместни ангажименти замества МСС 31 Дялове в съвместни предприятия и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории – „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“.

Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

- МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран 2011 г.), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСС 27 Индивидуални финансови отчети (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

- МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран 2011 г.) .), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (ревизиран) продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 Съвместни ангажименти.

- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: представяне - нетиране на финансови активи и финансови пасиви, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г., публикуван в ОВ на 29 декември 2012 г.

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

- Изменения на МСС 36 Обезценка на активи – Оповестяване на възстановимата стойност за нефинансови активи, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2013 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.

Търсеният ефект от изменението е да се намалят обстоятелствата, при които възстановимата стойност на активи или групи активи генериращи парични потоци се изисква да бъде оповестена, да се изяснят изискваните оповестявания и да се представи изричното изискване да се оповестява дисконтовия процент, който се използва при определяне на обезценката (или нейното възстановяване), където възстановимата стойност (базирана на справедлива стойност минус разходите при отписване) е определена, чрез използването на техника на настоящата стойност.

- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване – Новация на деривативи и продължаване на отчитането на хеджиране, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 19 декември 2013 г., публикуван в ОВ на 20 декември 2013 г.

Според измененията няма да бъде необходимо да се преустанови счетоводното отчитане при хеджиране, ако хеджиран дериватив е бил новиран, при условие че определени критерии са удовлетворени. Новацията индикира събитие, при което първоначалните страни по дериватив са съгласни, че един или повече клирингови контрагенти заменят първоначалния контрагент, за да станат те новите контрагенти на всяка от страните. За да има полза от изменените насоки, новацията на централен контрагент трябва да е в резултат на закони и правила или от въвеждането на закони и правила.

- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване (издадени на 28 юни 2012 година) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. приети от ЕС на 4 април 2013 г., публикувани в ОВ на 5 април 2013 г.

Целта на измененията е да се предостави допълнително облекчение при преминаването към МСФО 10, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, чрез „ограничаване на изискването да бъде предоставяна коригирана сравнителна информация само за предходния сравнителен период”. Също така, бяха направени изменения на МСФО 11 и МСФО 12, за да се елиминира изискването да бъде предоставяна сравнителна информация за периоди, предхождащи предходния период.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – Ръководство за преминаване и МСС 27 Индивидуални финансови отчети - отнасят се за инвестиционните предприятия (издадени на 31 октомври 2012 година) в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014 г. приети от ЕС на 20 ноември 2013 г., публикувани в ОВ на 21 ноември 2013 г.

Измененията определят изискванията за това, дадено дружество да бъде оценено като „инвестиционно дружество“. Ако дадено дружество отговаря на дефиницията за инвестиционно дружество, не е позволено то да консолидира дъщерните си дружества и от него се изисква да измерва инвестициите си в тези дъщерни предприятия по справедлива стойност през печалба и загуба. Въпреки това от инвестиционното дружество все още ще се изисква да консолидира дъщерно дружество, когато дъщерното дружество извършва услуги, които се отнасят към инвестиционните дейности извършвани от инвестиционното дружество.

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на дружеството.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но все още не са в сила

- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – Планове с дефинирани доходи: Вноски от наетите лица (издаден на 21 ноември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г.

Изменението изяснява параграф 93 от МСС 19 Доходи на наети лица, който се отнася за отчитането на вноски от заети лица, определени във официалните условия на план с дефинирани доходи, чрез осигуряване на насоки за ръководството на дружеството, относно отчитането на вноски от наети лица относно услуга.

- Годишни подобрения 2010 г. – 2012 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 17 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 9 януари 2015 г.

Изменението на МСФО 2 Плащане на базата на акции коригира дефинициите за „условие за придобиване“ и „пазарно условие“ и добавя дефиниции за „условие за резултат“ и „условие за отработен трудов стаж“ (които преди това бяха част от дефиницията за „условие за придобиване“).

Измененията на МСФО 3 Бизнес комбинации са по отношение на: отчитането на възнаграждения под условие при бизнес комбинация – уточнява се, че условно плащане, което е класифицирано като актив или пасив трябва да бъде измервано по справедлива стойност на всяка отчетна дата сумарното представяне по оперативни сегменти – изисква се дружествата да оповестяват преценките направени от ръководството при прилагане на критериите за сумарно представяне по оперативни сегменти.

Изменението на МСФО 8 Оперативни сегменти изяснява, че предприятията трябва да предоставят развнение на общата сума на активите на отчетените сегменти с активите на предприятието, ако активите на сегментите се отчитат регулярно.

Изменението на МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност изяснява, че публикуването на МСФО 13 и изменението на МСФО 9 и МСС 39, не е премахнало възможността за оценяването на краткосрочни вземания и задължения без заявен лихвен процент по тяхната фактурна стойност без дисконтиране, ако ефектът от това, че не се дисконтират не е съществен.

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения изяснява, че когато даден имот, машина или съоръжение е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

Изменението на МСС 24 Оповестяване на свързани лица изяснява, че предприятие, което осигурява услуги свързани с ключов управленски персонал на отчитащото се предприятие или на дружеството майка на отчитащото се предприятие е свързано лице на отчитащото се предприятие.

Изменението на МСС 38 Нематериални активи изяснява, че когато нематериален актив е преоценен, брутната балансова стойност се коригира по начин, който е последователен с преоценката на балансовата стойност.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

- Годишни подобрения 2011 г. – 2013 г. (издадени на 12 декември 2013 г.), в сила от 1 юли 2014 г., приети от ЕС на 18 декември 2014 г., публикувани в ОВ на 19 декември 2014 г.

Изменението на МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане изяснява, че дружествата в първите си финансови отчети по МСФО имат избор между прилагането на съществуващ и в действие МСФО или ранно прилагане на нов или ревизиран МСФО, който не е все още задължително в действие, при положение че новия или ревизиран МСФО позволява ранно прилагане. От дружествата се изисква да прилагат едни и същи версии на МСФО по време на периодите покрити от тези първи финансови отчети, съставени съгласно МСФО.

Изменението на МСФО 3 Бизнес Комбинации изяснява, че МСФО 3 изключва от обхвата си отчитането на формирането на съвместно предприятие във финансовите отчети на самото съвместно предприятие.

Изменението на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност изяснява, че обхватът на изключението към портфейла, дефиниран в параграф 52 на МСФО 13 включва всички договори отчетени според обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и Оценяване или МСФО 9 Финансови Инструменти, без значение дали отговарят на дефиницията за финансови активи или финансови пасиви според МСС 32 Финансови Инструменти: Представяне.

Изменението на МСС 40 Инвестиционни имоти изяснява, че определянето на това, дали специфична транзакция отговаря на дефиницията, както за бизнес комбинация според МСФО 3 Бизнес Комбинации, така и за инвестиционен имот според МСС 40 Инвестиционни имоти изисква отделното прилагане на двата стандарта независимо един от друг.

- КРМСФО 21 Налози (издадено на 20 май 2013 г.) в сила от 1 януари 2014 г., прието от ЕС на 13 юни 2014 г., публикувано на 14 юни 2014 г.

КРМСФО 21 предлага насоки относно признаването на задължение за налог наложен от държава, както за налози отчетени според МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи така и за тези, за които момента и сумата на налога е сигурна. Разяснението покрива отчитането на изходящи потоци на ресурси, наложени на предприятия от държави (включително правителствени агенции и подобни организации), в съответствие със закони и/или правила. Това обаче не включва данъци върху дохода (виж МСС 12 Данъци върху дохода), глоби и други наказания, задължения възникващи от търговски схеми на емисии и изходящи потоци на ресурси, влизачи в обхвата на други стандарти. КРМСФО 21 идентифицира задължаващото събитие за признаване на задължение като дейността, която задейства плащането на налога в съответствие със съответната правна рамка. Разяснението изяснява, че „икономическата принуда” и принципът за действащо предприятие не създават или не предполагат, че задължаващото събитие се е случило.

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.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден на 12 ноември 2009 г.) и Допълнения към МСФО 9 и МСФО 7 Задължителна дата на влизане в сила и оповестявания за перминаването (издадени на 16 декември 2011 г.), в сила от 1 януари 2015 г.; отчитане на хеджирането и изменения към МСФО 9, МСФО 7 и МСС 39 (издадени на 19 ноември 2013 г.).

МСФО 9 е първата част от проекта на СМСС да замени съществуващия МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване към края на 2010 г. и заменя, базирайки се на един единствен принцип, четирите категории финансови активи при тяхното оценяване, съгласно класификацията на МСС 39. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, касаещи финансови активи, които са държани преди получаването на парични потоци, които представляват плащания на главници и лихви. За всички останали финансови активи, включително тези държани за търгуване, най-подходящата база за оценка е справедлива стойност.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода на амортизация и разрешава метода на амортизация само при активи, оценявани по амортизирана стойност. Все още се разработват допълнителни раздели, свързани с обезценката на активи и отчитането на хеджиране. Ръководството на дружеството трябва да оцени ефектите от изменението върху финансовите отчети. Въпреки това, то не очаква промените да бъдат прилагани преди издаването на всички раздели на стандарта, когато ще може да оцени цялостното им въздействие върху финансовите отчети.

- МСФО 14 Сметки за разсрочване в сектори, подлежащи на ценова регулация (издаден на 30 януари 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

МСФО 14 позволява на дружество, което прилага за първи път МСФО да продължи да отчита, с някои ограничени промени, салдата по сметките за разсрочване, съгласно изискванията на предишната база за съставяне на финансови отчети, както при първоначално прилагане на МСФО, така и при последващи финансови отчети. Салдата по сметките за разсрочване и движенията в тях се представят отделно в отчета за финансовото състояние, отчета за печалби и загуби, отчета за другия всеобхватен доход и в специфичните оповестявания, които се изискват.

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден на 28 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2017 г.

МСФО 15 уточнява как и кога дружество, прилагащо МСФО признава приход и поставя изисквания такива дружества да предоставят на ползвателите на финансовите отчети повече информация в уместни оповестявания. Стандартът предвижда прилагането на един единствен, базиран на принципи модел в пет стъпки за всички договори с клиенти.

- Изменения на МСФО 11 Отчитане на придобиване на дялове в съвместни споразумения (издадени на 6 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията изясняват отчитането на придобиването на участие в съвместно споразумение, когато споразумението представлява бизнес.

- Изменения към МСС 16 и МСС 38: Разяснения за допустими методи на амортизация (издадени на 12 май 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията поясняват, че методът, базиран на приходите не се счита за подходяща проява на изразходване.

- Изменения на МСС 16 и МСС 41: Плододайни растения (издадени на 30 юни 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията добавят плододайните растения, които се използват за отглеждане на продукция в обхвата на МСС 16, за да се отчитат по същия начин, както имоти, машини и съоръжения.

- Изменения на МСС 27: Метод на собствения капитал в индивидуални финансови отчети (издаден на 12 август 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията възстановяват метода на собствения капитал като вариант за отчитане на инвестиция в дъщерни предприятия, съвместни дружества или асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети на дружеството.

- Изменения към МСФО 10 и МСС 28: Продажба или вноски на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (издадени на 11 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията са насочени към противоречие между изискванията на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и поясняват, че в сделка, включваща асоциирано предприятие или съвместно предприятие степента на отчитане на печалби и загуби зависи от това дали продажения или апортиран актив представлява бизнес.

- Годишни подобрения към МСФО 2012 г. – 2014 г. (издадени на 25 септември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията на МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности добавят специфични случаи за напътствие при прилагане, в които дружество рекласифицира актив, държан за продажба в такъв, държан за дистрибуция или обратното и случаи, в които се преустановява отчитане на държани за дистрибуция активи.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Измененията на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване добавят допълнителни насоки, за да изяснят дали договор за обслужване представлява продължаващо участие в прехвърлен актив за целите на идентификацията на необходимите оповестявания. Последващото изменение на МСФО 1 изяснява приложимостта на измененията на МСФО 7, касаещи намаляването на оповестявания към кратките междинни финансови отчети.

Измененията на МСС 19 Доходи на наети лица изясняват, че първокачествените корпоративни облигации, използвани при определянето на дисконтовия процент за доходите след напускане трябва да се деноминират във валутата на доходите, които подлежат на плащане (следователно дълбочината на пазара за тези облигации трябва да се оцени на ниво валута).

Измененията на МСС 34 Междинно финансово отчитане изясняват значението на текста „на друго място във финансовия отчет” и изискват използването на препратки.

Изменения на МСС 1: Инициатива за оповестяване (издадени на 18 декември 2014 г.), в сила от 1 януари 2016 г.

Измененията целят да разяснят МСС 1 и са насочени към забелязаните пречки пред съставителите при използването на преценки в представянето на финансовите отчети.

- Изменения към МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни дружества: Прилагане на изключението за консолидация (издадени на 18 декември 2014 г.).
- Измененията се отнасят до проблеми, възникващи при прилагането на изключението за консолидация при инвестиционните дружества.

2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към края на отчетния период, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Приблизителните оценки и предположения се основават на историческия опит и фактори, които се считат за приложими. Действителните резултати могат да се различават от тези предположения.

Оценките и предположенията се преглеждат текущо.

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 ангажименти 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 2014

(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 съществените 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.

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:

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

	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 третираят 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. Земите 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 третираят 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.

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.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Полезният живот на нематериалните активи е определен като ограничен.

Нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третира като промяна в приблизителните счетоводни оценки. 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 намаляла. 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. 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.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови активи

Финансовите активи в обхвата на МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на финансовите си активи при първоначално признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства, краткосрочни депозити, търговски и други вземания и вземания по заеми.

Последваща оценка

Оценката на финансовите активи зависи от класификацията им както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява заемите и вземанията по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент и разходите по сделката. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за всеобхватния доход, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от заеми и вземания, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход.

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват. Възстановяването на загубата от обезценка се признава в отчета за всеобхватния доход до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

Търговските вземания се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства (като например, съществува вероятност длъжникът да бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може да събере изцяло всички дължими суми, съгласно първоначалните условия на фактурата. Балансовата стойност на търговските вземания се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Обезценените вземания се отписват когато станат несъбираеми.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в отчета за финансовото състояние включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

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

Финансови пасиви

Първоначално признаване

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви по справедлива стойност в печалба или загуба, лихвоносни заеми и привлечени средства, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти в ефективен хедж, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на финансовите пасиви при първоначално признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, като по отношение на получените заеми и привлечени средства, справедливата стойност се намлява с преките разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други вземания и лихвоносни заеми.

Последваща оценка

Оценката на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Лихвоносни заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, Дружеството оценява лихвоносните заеми и привлечени средства по амортизирана стойност, с използване на метода на ефективния лихвен процент.

Печалбите и загубите от лихвоносните заеми и привлечени средства се признават в отчета за всеобхватния доход, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Други нелихвоносни финансови пасиви

Другите нелихвоносни финансови пасиви се състоят от получени депозити от наематели и задържани суми за качествено и срочно изпълнение на поети задължения за строителство от подизпълнителите.

Компенсирание на финансови инструменти

Правото на нетиране на финансови активи и пасиви е в сила към момента, а не възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

Амортизируема стойност на финансовите инструменти

Амортизируемата стойност се изчислява по метода на ефективния лихвен процент, намалена с начислена обезценка, вноски по изплащане на главницата или намаление на стойността. Калкулацията се базира на премия или дисконт при придобиване и включва разходите и таксите, които са част от ефективния лихвен процент.

Деривативни финансови инструменти

Дружеството използва деривативни финансови инструменти като лихвен суап, за хеджиране на риска от промени в лихвените проценти. Тези деривативни финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност на датата, на която е сключен деривативният договор. След първоначално признаване, деривативите се оценяват по справедлива стойност. Те се отчитат като активи, когато справедливата стойност е положителна или като пасиви, когато справедливата стойност е отрицателна.

Справедливата стойност на лихвения суап се определя на база пазарните стойности на подобни инструменти.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи

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

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, то продължава да признава прехвърления финансов актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.), степента на продължаващото участие на Дружеството е равна на стойността на прехвърления актив, за която Дружеството може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Дружеството е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

Финансови пасиви

Финансов пасив се отписва, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в отчета за всеобхватния доход.

Провизии

Общи

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 времевите 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.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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;
- (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 третираят като оперативни лизинги. Началните преки разходи извършени за сключването на договор за оперативен лизинг се признават като разход за срока на лизинга, на линейна база.

Дружеството като лизингополучател

Лизинговите плащания по договори за оперативен лизинг се признават като разход в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод за целия срок 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 степента, 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.

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:

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Признаване на приходи (продължение)

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.

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.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данъци (продължение)

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. Брутни приходи от наеми

	2014	2013
Брутни приходи от наеми	8,106	7,836
Признати стимули по оперативни лизинги – амортизация на разходите от нереализиран приход от продажби	(411)	(419)
Признати стимули по оперативни лизинги - амортизация на разходите за ремонти в офиси на наематели (бележка 10)	(224)	(248)
	<u>7,471</u>	<u>7,169</u>

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

4. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти

	2014	2013
Плащания по договори за преотдаване под наем, признати като разход	(943)	(1,095)
Административно обслужване	(319)	(275)
Поддръжката на инвестиционни имоти	(134)	(95)
Начални преки разходи по оперативни лизинги (бележка 10)	(79)	(65)
Управление и поддръжка, нетно	117	57
Други	-	(5)
	<u>(1,358)</u>	<u>(1,478)</u>

Началните преки разходи по договори за оперативни лизинги на инвестиционни имоти включват агентски комисионни. Те се признават като оперативни разходи на линейна база, за срока на лизинга.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

5. Административни разходи

	2014	2013
Правни услуги	(17)	(7)
Възнаграждения	(10)	(10)
Други	(6)	(1)
	(33)	(18)

6. Други разходи

	2014	2013
Консултантски и одиторски услуги	(57)	(32)
Обезценка на вземания, нетно (бележка 12)	2	-
Други	(2)	-
	(57)	(32)

7. Финансови приходи и разходи (нетно)

7.1. Финансови разходи

	2014	2013
Разходи за лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Заеми от банки	(2,267)	(2,773)
Заеми от свързани лица	(69)	(43)
Наказателни лихви по данъчно ревизионен акт	(42)	-
Други финансови разходи	(4)	(6)
	(2,382)	(2,822)

7.2. Финансови приходи

	2014	2013
Приходи от лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Банкови сметки и депозити	2	1
Предоставени заеми на свързани лица (бележка 20)	1,335	1,243
Нереализиран приход от лихвен суап (бележка 16)	327	297
	1,664	1,541

8. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2014 и 2013 са:

	2014	2013
Разход за текущ данък върху дохода	(362)	(277)
Разход / (приход) от изменение на отсрочените данъци	(44)	(29)
Разход за данък върху доходите, отчетен в отчета за всеобхватния доход	(406)	(306)

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2014 е 10% (2013: 10%).

Равнението между разхода за данък върху доходите и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2014 и 2013, е представено по-долу:

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

8. Данък върху доходите (продължение)

	2014	2013
Счетоводна печалба/(загуба) преди данъци	4,027	3,062
Ефект оф постоянни разлики	(3)	-
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2014 (2013: 10%)	(403)	(306)
Разход за данък върху доходите	(406)	(306)
Ефективна данъчна ставка	10%	10%

Отсрочените данъци към 31 декември 2014 и 2013 са свързани със следните позиции:

	Начално салдо: Актив/(Пасив)	Признати като приход и разход	Крайно салдо: Актив/(Пасив)
2014			
Ускорена амортизация за данъчни цели	(958)	4	(954)
Данъчна загуба за пренасяне	-	-	-
Обезценка на вземания	23	(15)	8
Лихвен суап, признат в отчета за всеобхватния доход	66	(33)	33
	<u>(869)</u>	<u>(44)</u>	<u>(913)</u>
2013			
Ускорена амортизация за данъчни цели	(959)	1	(958)
Данъчна загуба за пренасяне	-	-	-
Обезценка на вземания	23	-	23
Лихвен суап, признат в отчета за всеобхватния доход	96	(30)	66
	<u>(840)</u>	<u>(29)</u>	<u>(869)</u>

9. Инвестиционни имоти

	Движение
Отчетна стойност	
На 1 януари 2013	48,945
Придобити	39
Отписани	-
На 31 декември 2013	48,984
Придобити	66
Отписани	-
На 31 декември 2014	49,050
Амортизация и обезценка	
На 1 януари 2013	(9,066)
Начислена амортизация за годината	(1,550)
Отписана	-
На 31 декември 2013	(10,616)
Начислена амортизация за годината	(1,556)
Отписана	-
На 31 декември 2014	(12,172)
Балансова стойност	
На 1 януари 2013	39,879
На 31 декември 2013	38,368
На 31 декември 2014	36,878

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

9. Инвестиционни имоти (продължение)

Към 31 декември 2014 инвестиционните имоти на Дружеството са ипотекирани съгласно договор за банков кредит от 25 април 2008, изменен на 20 декември 2012 (бележка 15).

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена на 30 ноември 2014 от независим оценител и възлиза на 87,034 хил. лв.

Полезен живот

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

Към 31 декември 2014 няма индикации за обезценка на инвестиционните имоти.

10. Разходи за бъдещи периоди

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Дългосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги - разходите за ремонти в офиси на наематели	1,008	912
Начални преки разходи по оперативни лизинги	198	205
	1,206	1,117
<i>Краткосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги лизинги - разходите за ремонти в офиси на наематели	203	189
Начални преки разходи по оперативни лизинги	77	71
Застраховки	25	26
Стимули по оперативни лизинги - нереализиран приход от продажби	-	12
	305	298
	2014	2013
<i>Стимули по оперативни лизинги - разходите за ремонти в офиси на наематели</i>		
На 1 януари	1,101	1,173
Предоставени стимули през годината	334	176
Признати в отчета за всеобхватния доход през годината (бележка 3)	(224)	(248)
На 31 декември	1,211	1,101
<i>Начални преки разходи по оперативни лизинги</i>		
На 1 януари	276	299
Извършени начални преки разходи през годината	78	42
Признати в отчета за всеобхватния доход през годината (бележка 4)	(79)	(65)
На 31 декември	275	276

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 2014 – 2,890 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 537 хил. лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 3,427 хил. лв. (към 31 декември 2013: 3,252 хил. лв.);
- Обезпечение по кредита: няма;
- Лихвен процент: 6%;

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

11. Предоставени заеми на свързани лица (продължение)

- Падеж: Съгласно споразумението датата на падежа става изискуема в съответствие с датата на падеж на новия договор за банков кредит, както е оповестено в бележка 15.
- (2) По договор от 25 април 2008 г. със следните условия:
 - Договорирана сума: 43,993 хил. лв. (22,493 хил. евро);
 - Непогасена част от главницата към 31 декември 2014 – 18,338 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 2,175 хил. лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 20,513 хил. лв. (към 31 декември 2013: 16,891 хил. лв.);
 - Обезпечение по кредита: няма;
 - Лихвен процент: 6%;
 - Падеж: Съгласно споразумението датата на падежа става изискуема в съответствие с датата на падеж на новия договор за банков кредит, както е оповестено в бележка 15.

БПС 2 Малта Лимитид като кредитополучател прави усвояване по този заем тогава, когато Бизнес Парк София 2 ЕООД е извършило от негово име и за негова сметка погашения на главница и лихва по кредитна линия Б, съгласно договор за банков заем с Уникредит Банк Австрия АГ. Допълнителна информация е оповестена в бележка 15.

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 2014					
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	23,940	-	-	23,940	-
	23,940	-	-	23,940	-
Към 31 декември 2013					
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	20,143	-	-	20,143	-
	20,143	-	-	20,143	-

12. Търговски и други вземания

	31.12.2014	31.12.2013
Търговски вземания, бруто	438	742
Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(66)	(211)
Търговски вземания, нетно	372	531
Търговски вземания от свързани лица (бележка 20)	-	19
	372	550

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

Към 31 декември 2014, търговски вземания с номинална стойност 13 хил. лв. са обезценени (2013: 13 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 обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания е следното:

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

12. Търговски и други вземания (продължение)

	Движение
На 1 януари 2013	213
Призната през годината	-
Неизползвани възстановени суми	(2)
На 31 декември 2013	211
Изписани за периода	(145)
Неизползвани възстановени суми	-
На 31 декември 2014	66

Към 31 декември 2014 и 2013, 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
2014	372	-	339	26		4	3
2013	550	-	490	35	18	7	-

13. Парични средства и парични еквиваленти

	31.12.2014	31.12.2013
Парични средства в брой	1	-
Парични средства в банкови сметки	1,058	495
Блокирани парички средства	1,591	1,590
	2,650	2,085

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).

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

14. Основен капитал

Към 31 декември 2014 и 2013 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. Крайният собственик на капитала е Арко Капитал Корпорейшън Лтд., Каймански острови.

15. Получени лихвоносни заеми

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Дългосрочни</i>		
Обезпечен банков заем	-	32,680
	-	32,680
<i>Краткосрочни</i>		
Обезпечен банков заем	32,857	1,162
	32,857	1,162

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

15. Получени лихвоносни заеми (продължение)

Обезпечен банков заем

Към 31 декември 2014 Дружеството има отпуснат банков заем с Уникредит Банк Австрия АГ. Договорът за банковия кредит е сключен на 25 април 2008 между Бизнес Парк София 2 ЕООД като Заемополучател по Кредитна линия А, БПС 2 Малта Лимитид като Заемополучател по Кредитна линия Б, и Уникредит Банк Австрия АГ като Заемодател, при следните условия:

- Договорена сума – цялата стойност на банковия заем е 74,322 хил. лв. (38,000 хил. евро).
 - Кредитна линия А - 42,050 хил.лв. (21,500 хил. евро). Целта е рефинансиране на получения необезпечен заем.
 - Кредитна линия Б - 32,272 хил.лв. (16,500 хил. евро). Целта е придобиване на 100% от акциите на Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия (придирния междинен собственика на БПС 2).
 - Непогасена част от главницата към 31 декември 2014 – 32,857 хил. лв. (към 31 декември 2013: 33,842 хил. лв.);
- Солидарна отговорност на кредитополучателите – Бизнес Парк София 2 ЕООД и БПС 2 Малта Лтд., като кредитополучатели са солидарно отговорни за погасяването на общата стойност на заема (кредитна линия А и кредитна линия Б), заедно с дължимите лихви и комисионни. Всички направени плащания от името на и за сметка на БПС 2 Малта Лтд по кредитна линия Б от страна на Бизнес Парк София 2 ЕООД ще му бъдат възстановени изцяло. В тази връзка Бизнес Парк София 2 ЕООД и БПС 2 Малта Лтд са сключили договор за заем от 25 април 2008 г., оповестен в бележка 11, заем (2). Допълнителна информация относно условните задължения на Бизнес Парк София 2 ЕООД във връзка с кредитна линия Б е оповестена в бележка 20.
- 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, особен залог върху дружествените дялове на БПС 2 Малта Лтд.
- Лихвен процент считано от 3 юни 2013 г. – плаващ, определен на база тримесечен Юрибор плюс надбавка от 5%. Ефективният лихвен процент е 6.5 %. Преди 3 юни 2013 г. надбавката възлиза на 3.5 % и ефективният лихвен процент – 8.88 %.
- Падеж – 20 октомври 2015 с възможност за удължаване с още 2 години при изпълнение на определени условия.

На 02 юни 2015 Дружеството заедно с Бизнес Парк София ЕООД и БПС 14 ЕООД като кредитополучатели, подписва 5 годишен договор за заем с Уни Кредит Австрия АГ и Уни Кредит Булбанк АД, с който рефинансира съществуващия такъв с изтичащ падеж.

Погасителният план на заема, на базата на договорените недисконтирани плащания, е оповестен в бележка 22.

16. Деривативен финансов инструмент

	31.12.2014	31.12.2013
Пасив по лихвен суап в отчета за финансовото състояние	617	1,187
	617	1,187

Споразумението за лихвен суап е сключено с Уникредит Банк Австрия АГ на 2 юли 2008 и е с падеж 1 юни 2013. Номиналната сума на суапа е в размер на 74,322 хил. лв. (38,000 хил. евро), като Дружеството плаща фиксирана лихва от 5.38% и получава плаваща лихва от тримесечния Юрибор. Справедливата стойност на лихвения суап е определена на базата на пазарни цени на подобни деривативни финансови инструменти.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

16. Деривативен финансов инструмент (продължение)

На 15 януари 2013 г. Дружеството сключва споразумение за лихвен суап с Уникредит Булбанк АД. Съгласно което Дружеството заменя тримесечния Юрибор, дължими по договора за заем с Уникредит Банк Австрия АГ, срещу фиксирана лихва в размер на 1.5%.

Споразумението за лихвения суап влиза в сила на 03 юни 2013 и приключва на 1 септември 2015.

Тъй като номиналната сума на суапа е равна на общата стойност на банковия заем (по кредитна линия А и кредитна линия Б) ефектът, възникнал от оценката му по справедлива стойност към 31 декември 2014 и 2013, формиращ дългосрочен пасив, е отразен пропорционално на общите договорени размери на кредитна линия А и кредитна линия Б, както следва:

- 327 хил. лв. срещу финансови приходи в отчета за всеобхватен доход (бележка 7.2), (2013: 297 хил. лв.);
- 242 хил. лв. срещу дългосрочно вземане от БПС 2 Малта Лтд., като салдото на вземането към 31 декември 2014 е 268 хил. лв. (бележка 20), (31 декември 2013: 510 хил. лв.)

17. Получени заеми от свързани лица

	2014	2013
Получени заеми от свързани лица	2,649	2,145

Към 31 декември 2014 г. Дружеството е получило заем от БПС 2 Малта Лтд. при следните условия:

- Договорна сума – 2,102 хил. лв. (1,075 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2014 – 2,102 хил. лв. и вземане по лихви в размер от 86 хил. лв. представени като дългосрочни задължения на стойност 2,188 хил. лв. (2013: BGN 2,145 хил. лв.);
- Обезпечения – няма;
- Лихвен процент – 2%;
- Падеж – Съгласно споразумението датата на падежа става изискуема в съответствие с датата на падеж на новия договор за банков кредит, както е оповестено в бележка 15.

18. Други финансови пасиви и приходи за бъдещи периоди

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Дългосрочни</i>		
Получени депозити от наематели	429	205
<i>Краткосрочни</i>		
Получени депозити от наематели	7	6
	436	211

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 2014

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

19. Търговски и други задължения

	31.12.2014	31.12.2013
Задължения към свързани лица (бележка 20)	3,293	3,478
Търговски задължения	152	399
Задължения към държавния бюджет	128	128
Получени аванси	-	11
Други задължения	2	11
	3,575	4,027

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

20. Оповестявания на свързани лица

Крайна компания-майка

Към 31 декември 2014 крайната компания-майка на „Бизнес Парк София 2“ ЕООД е Арко Капитал Корпорейшън Лтд., Каймански острови. За текущия отчетен период не са осъществени сделки между „Бизнес Парк София 2“ ЕООД и крайната компания-майка.

Пряк едноличен собственик

Към 31 декември 2014 едноличния собственик на капитала на Дружеството е Би Пи Ес 2 Малта Лимитид.

Други свързани лица

Към 31 Декември 2014 „Бизнес Парк София 2“ ЕООД, „Бизнес Парк София“ ЕООД, „БПС 14“ ЕООД, „София шелтър пропъртиз“ ЕООД, „Арко Риъл Естейт Мениджмънт“ ЕООД, „Арко Риъл Пропъртиз Холдингс“, БПС 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 Капитал Корпорейшън Лтд.

През финансовата година са осъществени следните сделки със свързани лица:

		Описание	Дължими суми от свързани лица	Дължими суми на свързани лица
Продажби / покупки от свързани лица				
<i>Междинна компания-майка</i>				
БПС 2 Малта Лтд.	2014	оценка на лихвен суап	268	-
БПС 2 Малта Лтд.	2013	оценка на лихвен суап	510	-
<i>Други свързани лица</i>				
Бизнес парк София ЕООД	2014	услуги	-	426
Бизнес парк София ЕООД	2013	услуги	-	267
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2014	услуги	-	2,867
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2013	услуги	19	3,211
	2014		268	3,293
	2013		529	3,478

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

20. Оповестявания на свързани лица (продължение)

			Описание	Продажби	Покупки
Продажби / покупки от свързани лица					
<i>Other related parties</i>					
Бизнес парк София ЕООД	2014	услуги		903	1,907
Бизнес парк София ЕООД	2013	услуги		1,659	1,899
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2014	услуги		101	937
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД	2013	услуги		175	951
Ключов управленски персонал	2014	възнагражден		-	10
Ключов управленски персонал	2013	възнагражден		-	10
	2014			1,004	2,844
	2013			1,834	2,860

В дължими суми от свързани лица към 31 декември 2014 са включени 410 хил. лв., свързани с лихвения суап, оповестен в бележка 16 (31 декември 2013: 510 хил. лв.).

			Описание	Дължими суми от свързани лица	Дължими суми на свързани лица
Заеми на/от свързани лица					
<i>Междинна компания-майка</i>					
БПС 2 Малта Лтд.	2014	главница и лихва		23,940	2,188
БПС 2 Малта Лтд.	2013	главница и лихва		20,143	2,145

Други свързани лица

Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД			-	461
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД			-	-

			Описание	Приходи от лихви	Разходи за лихви
Заеми на/от свързани лица					
<i>Междинна компания-майка</i>					
БПС 2 Малта Лтд.	2014	лихва		1,335	43
БПС 2 Малта Лтд.	2013	лихва		1,243	43
<i>Други свързани лица</i>					
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД				-	26
Арко Риъл Естейт Мениджмънт ЕООД				-	-

Условията по предоставените/ получени заеми от/на Бизнес Парк София 2 ЕООД на свързани лица, са оповестени в бележка 11 и 17.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

20. Оповестявания на свързани лица (продължение)

Условия на сделките със свързани лица

Сделките със свързани лица се осъществяват по договорени цени. С изключение на оповестеното в бележка 21 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 2014 и 2013. Тази експозиция се управлява на ниво крайна компания-майка.

Възнаграждение на ключов управленски персонал

За 2014 краткосрочните доходи на управленския персонал на Бизнес Парк София 2 ЕООД възлиза на 10 хил. лв. (2013: 10 хил. лв.)

21. Ангажименти и условни задължения

Оперативни лизингови договори – Дружеството като лизингодател

Дружеството е сключило договори за оперативен лизинг на площи от притежаваните от него инвестиционни имоти, със срокове от три до десет години. Договорите за оперативен лизинг и за 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 2014 и 2013 са както следва:

<i>Оперативни лизинги</i>	2014	2013
До една година	8,274	6,339
От една до пет години	25,199	14,354
Над пет години	19,312	4,676
	52,785	25,369

Солидарна отговорност с междинна компания-майка

Бизнес Парк София 2 ЕООД и БПС 2 Малта Лтд. са солидарно отговорни длъжници съгласно подписан договор за заем с Уникредит Банк Австрия АГ (бележка 15). Бизнес Парк София 2 ЕООД е гарантирало погасяването на кредитна линия Б и обратното – БПС 2 Малта е гарантирало изплащането на кредитна линия А, включително всички свързани с това лихви и такси.

22. 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

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно по отношение на банков заем с променлив (плаващ) лихвен процент. С цел управление на разходите за лихви, Дружеството е сключило споразумение за лихвен суап, съгласно което плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва върху договорената номинална сума равна на главницата по банковия заем (бележка 15 и 24).

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.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

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

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и заеми, предоставени на свързани лица, представлява кредитната експозицията 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 транзакциите, свързани с покупките и продажбите деноминирани в евро са оценени по фиксиран валутен курс лев/евро - 1.95583.

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 2014

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки		440	32,417	-	-	32,857
Търговски задължения	-	111	703	2,761	-	3,575
Получени заеми от свързани лица	-	-	-	2,649	-	2,649
Получени депозити от наематели	-	-	7	429	-	436
	-	551	33,127	5,839	-	39,517

Към 31 декември 2013

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	422	740	32,680	-	33,842
Търговски задължения		727	89	3,211	-	4,027
Получени заеми от свързани лица	-	-	-	2,145	-	2,145
Получени депозити от наематели	-	-	6	205	-	211
	-	1,149	835	38,241	-	40,225

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

Към 31 декември 2014

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	805	33,819	-	-	34,624

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

За годината, приключваща на 31 декември 2014

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

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

Към 31 декември 2013

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	826	2,429	33,794	-	37,049

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

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.

	2014	2013
Печалба за периода	<u>3,622</u>	<u>2,756</u>

23. 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.

24. Събития след края на отчетния период

На 2 юни 2015 Дружеството, заедно с Бизнес Парк София ЕООД и БПС 14 ЕООД като кредитополучатели, подписва договор за инвестиционен заем с Банк Австрия АГ и УниКредит Булбанк АД при следните условия:

- Договорена сума – 195,583 хил. лева (100,000 хил. евро), инвестиционен кредит;
- Лихвен процент - 3 месечен Юрибор плюс надбавка от 3.65%;
- Задължение за сключване на договор за лихвен суап с цел намаляване на риска от увеличение нивата на Юрибора.