



BUSINESS PARK SOFIA
[SYNERGY AT WORK®]

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2008 година

Обща информация	i
Доклад за дейността	ii
Доклад на независимия одитор да едноличния собственик на Бизнес парк София 2 ЕООД	1
Отчет за доходите	3
Баланс	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Пояснителни бележки	
1. Корпоративна информация	7
2.1. База за изготвяне	7
2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания	7
2.3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	9
2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики	10
2.5. Бъдещи промени в счетоводните политики	19
3. Брутни приходи от наеми	24
4. Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	24
5. Административни разходи	24
6. Други разходи	25
7. Финансови разходи (нетно)	25
7.1. Финансови разходи	25
7.2. Финансови приходи	25
8. Данък върху доходите	26
9. Инвестиционни имоти	27
10. Разходи за бъдещи периоди	28
11. Предоставени заеми на свързани лица	28
12. Търговски и други вземания	29
13. Парични средства и парични еквиваленти	30
14. Основен капитал	30
15. Получени лихвоносни заеми	30
16. Деривативен финансов инструмент	31
17. Други финансови пасиви и приходи за бъдещи периоди	32
18. Търговски и други задължения	33
19. Оповестявания на свързани лица	33
20. Ангажименти и условни задължения	35
21. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала	35
22. Финансови инструменти	38
23. Събития след датата на баланса	38

Управители

Ангел Гяуров
Христо Москов

Адрес

Бизнес парк София
Сграда 5А
Младост 4
1766 София,
България

Правен консултант

Андриана Петрова

Обслужващи банки

Уникредит Булбанк
Райфайзенбанк България
Банк Аустрия КредитанштALT АГ (Bank Austria Creditanstalt AG)

Одитор

Ърнст и Янг Одит ООД
Бизнес парк София
Сграда 10, ет.2
Младост 4
1766 София.
България

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2008 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Описание на основната дейност

Бизнес парк София 2 ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Дружеството е регистрирано в гр. София, с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 7041/2006 г. 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. 5А, ет.2.

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 към 31 декември 2008 г. 46,180 хил. лв. Основен приход от дейността на дружеството през 2008 г. е приходът от отдаване под наем на офисна, търговска и складова площ, както и на паркинг места. Всъщност финансовата 2008 г. е първата пълна година, през която имотите на Дружеството генерират приходи от наеми. Продължителността на договорите за оперативен лизинг е от 3 до 10 години, като по-голямата част от тях са ефективни и от края на 2007 г. Разходите на Дружеството са свързани с оперативна поддръжка на инвестиционните имоти - разходи за ремонт, брокерски комисиони и др. Дружеството има сключен договор с Алфа Пропърти Мениджмънт ЕАД за управление и поддръжка на инвестиционните имоти.

Съгласно Отчета за доходи за годината приключваща на 31 декември 2008 г. счетоводният финансов резултат на Дружеството преди облагане с данък е загуба в размер на 544 хиляди лв. След данъчно преобразуване на счетоводния финансов резултат, данъчният финансов резултат за 2008 г. е печалба в размер на 875 хил. лв.

На 25 април 2008 г. Дружеството е сключило договор с Банк Аустрия Кредитанщалт АГ с цел рефинансиране на получен необезпечен заем от свързано лице (Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ). Договорената сума на банковия заем е 42,050 хил. лв., а падежа - 01 юни 2013 г. За обезпечение на кредита е направен особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания на Бизнес парк София ЕООД, както и ипотека на недвижимо имущество, собственост на Дружеството. Учреден е особен залог върху търговско предприятие с договор от 25 април 2006 г.

С оглед управлението на разходите за лихви, Дружеството е сключило договор за лихвен суап със същия падеж както договора за банков заем. По този начин лихвените плащания са фиксирани при годишен процент 7.38%. През 2008 г. Дружеството е отчело загуба от оценката на лихвения суап по справедлива стойност към края на отчетния период в размер на 3,726 хил. лв.

Структура на основния капитал

Дружеството е с капитал 500 хил. лв., разпределен 500 дяла по 1 хил. лв. номинална стойност. всеки. Едноличен собственик на капитала е Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия.

Инвестиции

Към 31 декември 2008 г. Бизнес парк София 2 ЕООД няма участия в други дружества.

ВЕРОЯТНО 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 съсредоточени в подобряване на качеството на средата в комплекса, оптимизация на услугите свързани с управление и поддръжка на инвестиционните имоти, подобряване на връзките с и между наемателите, предлагане на широк набор от сервизни услуги с цел да се задоволят потребностите на клиентите.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Към 31 декември 2008 г. Бизнес парк София 2 ЕООД няма клонове.

УПРАВЛЕНИЕ

Управители и представляващи Дружеството са Ангел Гяуров и Христо Москов.

Отговорности 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 2008 г. 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.

Ангел Гяуров
Управител
Бизнес парк София 2 ЕООД
гр. София
30.06. 2009 г.



Доклад на независимия одитор До едноличния собственик на „Бизнес парк София 2“ ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „Бизнес парк София 2“ ЕООД, включващ баланс към 31 декември 2008 година, отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни бележки.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

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.

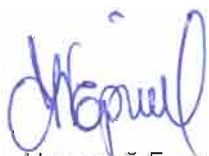
Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Бизнес парк София 2“ ЕООД към 31 декември 2008 година, както и за неговите финансови резултати от дейността, и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2008 година. По наше мнение, представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие с финансовия отчет за 2008 година.



Николай Гърнев

За „Ърнст и Янг Одит“ ООД



Даниела Петкова, ДЕС

Регистриран одитор

30 юни 2009 година

гр. София, България



БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

	Бележки	2008	2007
Брутни приходи от наеми	3	7.726	423
Нетни приходи от услуги на наематели		16	43
Амортизация на инвестиционни имоти	9	(1.582)	(1.108)
Оперативни разходи, свързани с инвестиционни имоти	4	(611)	(541)
Приходи/ (Разходи) от наеми и свързани с тях услуги (нето)		5,549	(1,183)
Приходи от продажба на имоти за търгуване		-	124
Балансова стойност на продадените имоти за търгуване и направени разходи за продажба		-	(97)
Печалба от продажба на имоти за търгуване		-	27
Приходи от продажба на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане		-	36.488
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти и направени разходи по продажбата		-	(24,342)
Печалба от продажба на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане		-	12,146
Административни разходи	5	(24)	(517)
Други приходи		5	-
Други разходи	6	(142)	(53)
Други загуби (нето)		(161)	(570)
Финансови разходи	7.1	(6.110)	(1,975)
Финансови приходи	7.2	178	75
Финансови разходи (нето)		(5,932)	(1,900)
(Загуба)/ Печалба преди данъци		(544)	8,520
Разход за данък върху доходите	8	(42)	(816)
(Загуба)/ Печалба за годината		(586)	7,704

Ангел Гяуров

За Бизнес парк София 2 ЕООД

Управител



Теодора Ангелова

 За и от името на Алфа Пропърти Мениджмънт ЕАД
Съставител


Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на 30 юни 2009 г.

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет, върху който сме издали одиторски доклад с дата:



БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
БАЛАНС

Към 31 декември 2008 г.

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

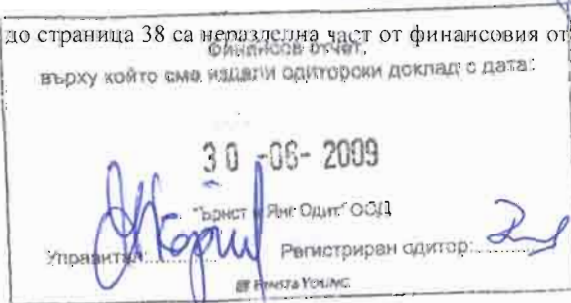
	Бележки	2008	2007
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	9	46,180	47,681
Разходи за бъдещи периоди	10	1,036	994
Предоставени заеми на свързани лица	11, 19	3,135	-
Вземания от свързани лица	16, 19	2,860	-
Отсрочени данъчни активи	8	46	-
Общо дълготрайни активи		53,257	48,675
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	12	313	1,139
Вземания от свързани лица	19	183	-
Разходи за бъдещи периоди	10	312	239
Парични средства и парични еквиваленти	13	2,265	1,441
Общо краткотрайни активи		3,073	2,819
ОБЩО АКТИВИ		56,330	51,494
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	14	500	500
Неразпределена печалба		6,753	7,339
Общо собствен капитал		7,253	7,839
Дългосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	15	40,139	-
Деривативен финансов инструмент	16	6,586	-
Други финансови пасиви	17	411	279
Приходи за бъдещи периоди	17	128	96
Общо дългосрочни пасиви		47,264	375
Краткосрочни пасиви			
Получени лихвоносни заеми от банки	15	1,234	-
Получени заеми от свързани лица	15, 19	-	42,051
Търговски и други задължения	18	466	390
Задължения за данък върху доходите		68	815
Приходи за бъдещи периоди	17	45	24
Общо краткосрочни пасиви		1,813	43,280
Общо пасиви		49,077	43,655
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		56,330	51,494

 Ангел Гяуров
 За Бизнес парк София 2 ЕООД
 Управител

 Теодора Ангелова
 За и от името на Алфа Пропърти Менеджмънт ЕАД
 Съставител

Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на 30 юни 2009 г.

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет.



БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

	Основен капитал (Бележка 14)	Неразпределена печалба	Общо
На 1 януари 2007 г.	500	(365)	135
Печалба за годината	-	7.704	7.704
На 31 декември 2007 г.	500	7.339	7.839
На 1 януари 2008 г.	500	7.339	7.839
Загуба за годината	-	(586)	(586)
На 31 декември 2008 г.	500	6,753	7,253

Ангел Гяуров
 За Бизнес парк София 2 ЕООД
 Управител



Теодора Ангелова
 За и от името на Алфа Пропърти Мениджмънт ЕАД
 Съставител



Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на 30 юни 2009 г.

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет.



Финансов отчет,
 върху който сме издали одиторски доклад с дата:

30-06-2009

Управител: *[Signature]* Регистриран одитор: *[Signature]*

Ernst & Young

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

Бележки	2008	2007
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от клиенти	12,213	1,051
Плащания към доставчици и персонал	(3,324)	(2,246)
Други постъпления	-	8,434
Други плащания	(1,599)	(2,848)
Платен данък върху доходите	(835)	(125)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	6,455	4,266
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане	-	43,586
Покупка на инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане	(81)	(66,374)
Предоставен заем	(3,651)	-
Получени лихви	72	76
Нетни парични потоци (използвани в) инвестиционна дейност	(3,660)	(22,712)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от получени депозити от наематели	263	399
Изплащане на получени депозити от наематели	(72)	-
Постъпления от получени заеми	-	42,050
Изплащане на получени заеми	(526)	(20,556)
Платени лихви	(1,636)	(2,024)
Нетни парични потоци (използвани във)/ от финансова дейност	(1,971)	19,869
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	824	1,423
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	1,441	18
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	2,265	1,441

Ангел Гяуров
 За Бизнес парк София 2 ЕООД
 Управител



Теодора Ангелова
 За и от името на Алфа Пропърти Мениджмънт ЕАД
 Съставител



Финансовият отчет е одобрен за издаване от управителите на 30 юни 2009 г.

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 38 са неразделна част от финансовия отчет.



БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

1. Корпоративна информация

Финансовият отчет за Бизнес парк София 2 ЕООД („Дружеството“ или „БПС 2“) за годината приключваща за 31 декември 2008 г., е одобрен за издаване съгласно решение на управителите от 30 юни 2009 г.

Бизнес парк София 2 ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Дружеството е регистрирано в гр. София, с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 7041/2006 г.

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

Пряк едноличен собственик на Дружеството е Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия. До 23 май 2008 г., крайната компания-майка на Бизнес парк София 2 ЕООД е била Линднер АГ, Австрия, когато Арко Капитал Корпорейшън, Каймански острови (Арко) придобива 100% от дяловете на Дружеството. Арко притежава непряко Бизнес парк София 2 ЕООД чрез БПС 1 Лтд., Каймански острови: последното притежава 99.99% от капитала на БПС 2 Малта Лтд., което на свой ред е едноличен собственик на Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия. Към 31 декември 2008 г. крайната компания майка на Бизнес парк София 2 ЕООД е Арко Капитал Корпорейшън Лтд., Каймански острови.

2.1. База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на деривативните финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност.

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

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Бизнес парк София 2 ЕООД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Нови и изменени стандарти и разяснения, приложими за отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2008 г.

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следното:

Посочените по-долу разяснения са възприети за първи път от Дружеството през текущия отчетен период. Те не оказват влияние върху финансовото състояние и/или резултати от дейността на Дружеството.

- КРМСФО 11 *МСФО 2- Сделки със собствени акции и с акции на Групата*
- КРМСФО 12 – *Споразумения за концесионни услуги*
- КРМСФО 14 *МСС 19 – Лимит на активи на план с дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и взаимодействието между тях*
- МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* и МСФО 7 *Финансови инструменти: оповестявания; рекласификация на финансови активи (изменен)*

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

2.2. Промени в счетоводните политики и оповестявания (продължение)

Нови и изменени стандарти и разяснения, приложими за отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2008 г. (продължение)

Основните ефекти от тези промени са следните:

КРМСФО 11 МСФО 2- Сделки със собствени акции и с акции на Групата

КРМСФО 11 изисква споразумения, които предоставят права на служителите да получат капиталови инструменти на предприятието, да бъдат отчетени като сделки за плащане на акции, уреждани чрез издаване на капиталови инструменти, дори ако предприятието придобие капиталовите инструменти от друго предприятие или когато акционерите на предприятието предоставят тези капиталови инструменти. Дружеството не е издало, придобило или получило от акционерите си инструменти, попадащи в обхвата на КРМСФО 11.

КРМСФО 12 – Споразумения за концесийни услуги

Това Разяснение регламентира подхода към счетоводното отчитане на договорни (концесии за услуги) споразумения, произтичащи от предоставянето на публични услуги от предприятията. То предвижда, че операторът не трябва да отчита счетоводно инфраструктурата като имоти, машини и съоръжения, а да признава финансов актив и / или нематериален актив. КРМСФО 12 не е приложимо за Дружеството.

КРМСФО 14 МСС 19 – Лимит на активи на план с дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и взаимодействието между тях

КРМСФО 14 регламентира определянето на лимита на излишъка по план с дефинирани доходи, който може да се признае като актив съгласно МСС 19 Доходи на наети лица. Тъй като, Дружеството няма персонал, разяснението няма ефект върху него.

МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестявания; рекласификация на финансови активи (изменен), в сила от 1 юли 2008 г. и не може да се прилага ретроспективно за отчетни периоди преди датата на влизането му в сила.

Изменението в МСС 39 позволява рекласификация на недеривативни финансови активи (различни от тези класифицирани като финансови активи, отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата при първоначалното им признаване) извън категорията "отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата" ("ССПЗ") при конкретни обстоятелства. Изменението позволява и трансфер от категорията "финансови активи на разположение за продажба" в "заеми и вземания" на финансов актив, който би отговорил на дефиницията за заеми и вземания (ако финансовият актив не е определен като такъв на разположение за продажба), ако предприятието има намерението и е в състояние да задържи този финансов актив в обозримо бъдеще. Изменението не позволява рекласификация в ССПЗ. Изменението в МСФО 7 се отнася за оповестяванията, изисквани за финансови активи, които са рекласифицирани. Това изменение не е приложимо за Дружеството.

Рекласификации

Извършени са някои рекласификации на сравнителна информация, включена в баланса и отчета за паричните потоци, с цел постигане на последователност с представянето за текущия отчетен период. Извършените рекласификации в балансови статии, са оповестени в Бележка 12, Бележка 17 и Бележка 18. Сравнителната информация в отчета за паричните потоци е рекласифицирана за платените лихви от оперативна във финансова и за получените лихви от финансова в инвестиционна дейност.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

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 датата на баланса, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

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:

Неотмненими ангажменти по оперативни лизинги – Дружеството като лизингодател

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

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, 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:

Полезни животи на инвестиционни имоти

Финансовото отчитане на инвестиционните имоти включва използването на приблизителни оценки за техните очаквани полезни животи и остатъчни стойности, които се базират на преценки от страна на ръководството на Дружеството. Към 1 януари 2008 г. ръководството на Дружеството е извършило преглед на оставащите полезни животи на инвестиционните имоти. Информация за полезните животи е представена в Бележка 2.4 и в Бележка 9.

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 др. Ако финансовото състояние и резултати 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 датата на баланса. Към 31 декември 2008 г. най-добрата приблизителна оценка на ръководството за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти е 17 хил. лв. (2007 г.: нула). Допълнителна информация е представена в Бележка 12.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики

Превръщане 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 отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, към датата на Баланса, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от годината. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат 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.

Когато Дружеството използва част от имота за собствени нужди, а останалата част за получаване на приходи от наем или увеличаване на стойността на капитала, класифицирането на имота се извършва на база възприети критерии. Ако Дружеството използва по-малко от 5% от площта на имота за собствени нужди, то целият имот се класифицира и отчита като инвестиционен имот. Ако Дружеството използва повече от 5% от площта на имота за собствени нужди, то целият имот се класифицира и отчита като ползван от собственика имот. И в двата случая оценката на имотите е 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; или (д) край на строителството или разработването, за прехвърляне от имот в процес на изграждане или разработване 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:

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

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Инвестиционни имоти (продължение)

Амортизация (продължение)

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

Разходите за лихви по заеми, които могат пряко да се свържат с придобиването и строителството на инвестиционни имоти се признават като разход в периода, в който са извършени.

Разходи по заеми

Разходите по заеми се признават като разход в периода, в който са извършени.

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 доходите като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на нефинансови активи (продължение)

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 доходите.

Финансови активи

Първоначално признаване

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 класифицира финансовите си активи при първоначалното им 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 и парични еквиваленти, търговски и други вземания, и предоставени заеми.

Последваща оценка

Последващата оценка на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котира на активен пазар. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява заемите и вземанията по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за доходите, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява на всяка балансова дата 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 финансов 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 доходите.

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 доходите 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, става вероятно, че длъжникът ще бъде обявен в несъстоятелност или има значителни финансови затруднения), че Дружеството няма да може 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.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в баланса 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.

Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени дялове. Постъпленията от издадени дялове над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

Финансови пасиви

Първоначално признаване

Финансовите пасиви се класифицират като финансови пасиви, отчетени по справедлива стойност в печалбата и загубата, или като получени заеми и други привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството класифицира финансовите си пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на получени заеми и привлечени средства, преките разходи по сделката.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения, лихвоносни заеми и деривативни финансови инструменти.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Финансови пасиви (продължение)

Последваща оценка

Последващата оценка 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 доходите, 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. При първоначалното им признаване, тези пасиви се отчитат по справедлива стойност, определена като настоящата стойност на всички бъдещи парични потоци, дисконтирани, чрез прилагане на пазарен лихвен процент на подобен финансов инструмент. Ефектът от дисконтирането Дружеството признава в печалби или загуби при прилагане метода на ефективния лихвен процент. Разликата между номиналната стойност на другите нелихвоносни финансови пасиви и тяхната справедлива стойност се третира като допълнителни вноски от наемателите и съответно, се отчита като приход за бъдещ период, който се признава в печалби или загуби на линейна база, за срока на лизинговите договори.

Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в баланса, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и Дружеството има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

Амортизирана стойност на финансови инструменти

Амортизираната стойност се определя чрез използване на метода на ефективния лихвен процент минус всяко намаление вследствие на обезценка и погасявания и/или намаления на главницата. Изчислението се прави 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.

Деривативни финансови инструменти

Дружеството използва деривативни финансови инструменти като лихвени суапове за хеджиране на рисковете, свързани с промените в лихвените проценти. Тези деривативни финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност на датата, на която е сключен деривативния договор. След първоначалното се признаване, деривативите се оценяват по справедлива стойност. Те се отчитат като активи, когато справедливата стойност е положителна и като пасиви, когато справедливата стойност е отрицателна.

Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливата стойност на деривативите, се признават директно в отчета за доходите през отчетния период.

Справедливата стойност на договорите за суап на лихвен процент се определя на база пазарните стойности на подобни инструменти.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

(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 или закупена 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 доходите.

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

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 доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времените разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

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 третират като оперативни лизинги. Началните преки разходи извършени за сключването на договор за оперативен лизинг се признават като разход за срока на лизинга, на лицейна база.

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Признаване на приходи

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

Приходи от наеми

Приходи от наеми на инвестиционни имоти, класифицирани като оперативни лизинги, се признават в отчета за доходите 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 баланса 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 стапа на завършеност на сделката към датата на баланса. Стапът 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 имоти за търгуване

Приходите от продажба на имоти за търгуване се признават в отчета за доходите, когато съществени рискове и изгоди от собствеността върху активите бъде прехвърлена на 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 датата на баланса.

Текущите данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал (а не в отчета за доходите), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал през същия или предходни отчетни периоди.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към датата на баланса, 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.

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

2.4. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Данъци (продължение)

Отсрочен данък върху доходите (продължение)

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 всяка дата на баланса и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка дата на баланса и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

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

Отсрочените данъци се дебитират или кредитират директно в собствения капитал (а не в отчета за доходите), когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал 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 баланса.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

2.5 Бъдещи промени в счетоводните политики

Стандарти, разяснения и изменения в публикувани стандарти, които все още не се влезли в сила

Дружеството не е приложило по-рано посочените по-долу нови стандарти, разяснения и изменения на съществуващи стандарти, които са публикувани и задължителни за прилагане за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г., или по-късно:

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (изменение) и МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (изменение)

Измененията в МСФО 1 и МСС 27 влизат в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Измененията на МСФО 1 позволяват цената на придобиване на инвестиции в дъщерни предприятия, асоциирани предприятия или съвместно контролирани предприятия (във встъпителния финансов отчет по МСФО) да бъде определена като цена на придобиване съгласно МСС 27 или "приета стойност". Измененият МСС 27 изисква получените дивиденди от дъщерни предприятия, асоциирани предприятия или съвместно контролирани предприятия да бъдат признати в печалбата или загубата в индивидуалния финансов отчет. Също така, изменението позволява, само за определени реорганизации, цената на придобиване на инвестиция в дъщерно предприятие да бъде определена на база на предишната ѝ отчетна стойност, а не на справедливата ѝ стойност. Дружеството не очаква тези изменения да окажат ефект върху финансовия му отчет.

МСФО 2 Плащания на базата на акции – условия за получаване на правата и прекратявания

Това изменение в МСФО 2 Плащания на базата на акции беше публикувано през януари 2008 г. и влиза в сила за финансови години, започващи на или след 1 януари 2009 г. Стандартът ограничава дефиницията за "за условия за получаване на правата" до условие, което включва изрично или косвено изискване за предоставяне на услуги. Каквито и да било други условия не представляват условия за получаване на правата, които следва да бъдат вземани предвид при определяне на справедливата стойност на дадените инструменти от собствения капитал. В случай, че дадените права не бъдат получени в резултат от невъзможност да се отговори на дадено условие, което не дава права, което е в контрола или на предприятието или на контрагента, то трябва да бъде отчетено счетоводно като прекратяване. Дружеството не е страна по схеми за плащания на базата на акции и следователно не очаква съществени последици върху счетоводното отчитане на плащанията на базата на акции.

МСФО 3 Бизнес комбинации (преработен) и МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (преработен)

Преработените стандарти бяха публикувани през януари 2008 г. и влизат в сила за финансови години, започващи на или след 1 юли 2009 г. Преработеният МСФО 3 въвежда редица промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинациите, което ще се отрази върху сумата на признатата репутация, отчетените резултати в периода на реализиране на придобиването и бъдещите отчетани резултати. Преработеният МСС 27 изисква промяна в притежаваното участие в дъщерно дружество да бъде отчитано като сделка в собствения капитал. Следователно, тази промяна няма да окаже въздействие върху репутацията, нито ще породи печалба или загуба. В допълнение, измененият стандарт променя счетоводното отчитане на загубите, понесени от дъщерното дружество, както и загубата на контрол върху дадено дъщерно дружество. Промените, въведени от преработените МСФО 3 и МСС 27, трябва да се прилагат проспективно и ще се отразят върху бъдещи придобивания и сделки с малцинствени участия.

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

2.5 Бъдещи промени в счетоводните политики (продължение)

Стандарти, разяснения и изменения в публикувани стандарти, които все още не се влезли в сила (продължение)

МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване (изменен), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.

Преработеният стандарт изисква оценките по справедлива стойност да се оповестяват по източник на входяща информация като се използва тристепенна йерархия: а) котираны цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи и пасиви (ниво 1); б) входяща информация, различна от котираны цени на ниво 1, която може да се наблюдава за актива или пасива, или пряко (като цени) или косвено (извлечени от цени) (ниво 2); в) входяща информация за актива или пасива, която не се базира на подлежащи на наблюдение пазарни данни (ненаблюдавани входящи данни) (ниво 3). Тази информация трябва да бъде предоставена по класове финансови инструменти. Изменението също ще променя и посочените минимални оповестявания за ликвиден риск. Това изменение няма да има съществено влияние върху Дружеството. Изменението все още не е прието от ЕС.

МСФО 8 Оперативни сегменти

МСФО 8 заменя МСС 14 Отчитане по сегменти и влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година. Стандартът възприема управленския подход при отчитането по сегменти. Предприятията следва да представят информация, която ръководството използва за вътрешни цели за оценка на представянето на оперативните сегменти и разпределение на ресурсите между различните сегменти. Тази информация може да се различава от представянето в баланса и отчета за доходите, като се изисква обяснение и равнение на разликите. Тъй като Дружеството няма сегменти, МСФО 8 няма да има ефект върху финансовото му отчитане.

Подобрения в Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) 2008 година

Подобрения в МСФО бяха публикувани на 22 май 2008 година от Борда за Международни Счетоводни Стандарти. Тези подобрения представляват първата част от годишния процес за подобрения и включват редица малки промени в различни МСФО. Измененията са направени с цел да се конкретизира съдържанието на правилата и да се елиминират непредвидени несъответствия в стандартите. Повечето от измененията влизат в сила за финансовите години, започващи на или след 1 януари 2009 година. В процес на анализ са ефектите от тези подобрения върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 1 Представяне на финансови отчети (преработен)

Измененият МСС 1 Представяне на финансови отчети влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година. Стандартът разграничава промени в собствения капитал, породени от сделки със собствениците (акционерите) и такива, които не са с тях. Отчетът за промените в собствения капитал ще включва само трансакции със собствениците (акционерите) на предприятието, а тези, които не са с тях ще бъдат представени агрегирано в една статия. Въвежда се нов отчет за общите (всички) доходи. Той представя всички признати приходи и разходи или в един отчет или в два свързани отчета. Дружеството е в процес на анализ дали ще има един или два отчета.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

2.5 Бъдещи промени в счетоводните политики (продължение)

Стандарти, разяснения и изменения в публикувани стандарти, които все още не се влезли в сила (продължение)

МСС 23 Разходи по заеми

Измененият МСС 23 Разходи по заеми е публикуван през март 2007 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година. Той изисква разходите по заеми, които са извършени във връзка с изграждането на активи, изпълняващи определени условия, да бъдат включени в тяхната стойност. Тези активи изискват продължителен период от време, за да бъдат готови за използване или продажба. Считано от 1 януари 2009 година, занапред, Дружеството следва да промени счетоводната си политика, като капитализира разходите по заеми, свързани с изграждането на активи, изпълняващи определените в стандарта условия. Съгласно преходните разпоредби на МСС 23, Дружеството ще приложи тази промяна в счетоводната политика проспективно. Съответно, разходите по заеми, извършени след 1 януари 2009 година ще бъдат капитализирани в стойността на активи, изпълняващи определените в стандарта условия. Няма да бъдат извършвани преизчисления по отношение на разходите по заеми, извършени до 1 януари 2009 година и признати в отчета за доходите за съответните отчетни периоди.

МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и КРМСФО 9 Преценка на внедрени деривативи (изменение), в сила за годишни периоди, приключващи на или след 30 юни 2009 г.

Това изменение разяснява счетоводното третиране на внедрените деривативи за предприятия, които използват изменението за рекласификация, публикувано от СМСС през октомври 2008 г. Изменението за рекласификация позволява на предприятията да рекласифицират конкретни финансови инструменти извън категорията "по справедлива стойност в печалбата или загубата" при конкретни обстоятелства. Тези изменения в КРМСФО 9 и МСС 39 изясняват, че при рекласификацията на финансов актив извън категорията "по справедлива стойност в печалбата или загубата", всички внедрени деривативи трябва да бъдат оценени и, ако е необходимо, отчетени отделно във финансовия отчет. Измененията са приложими ретроспективно и те няма да окажат влияние върху финансовото състояние и резултати от дейността на Дружеството. Измененията все още не са приети от ЕС.

МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване (изменение), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.

МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и КРМСФО 9 Преценка на внедрени деривативи (изменение), в сила за годишни периоди, приключващи на или след 30 юни 2009 г. То разяснява, че на предприятието е позволено да определи част от промените в справедливата стойност или променливостта на паричните потоци по финансов инструмент като хеджирана позиция. Изменението в МСС 39 все още не е прието от ЕС. Дружеството е преценило, че изменението няма да окаже влияние върху финансовото му състояние или финансовите резултати от дейността, тъй като то не е страна по такива хеджиращи инструменти.

Изменения в МСС 32 и МСС 1 Финансови инструменти подлежащи на пут опция

Измененията в МСС 32 и МСС 1 бяха публикувани през февруари 2008 г. и влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Изменението в МСС 32 изисква определени финансови инструменти, подлежащи на пут опция, и задълженията, възникващи по ликвидацията, да се класифицират като собствен капитал, ако бъдат удовлетворени определени критерии. Изменението на МСС 1 изисква оповестяване на определена информация, свързана с инструментите, подлежащи на пут опция, класифицирани като собствен капитал. Дружеството не очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовия му отчет.

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

2.5 Бъдещи промени в счетоводните политики (продължение)

Стандарти, разяснения и изменения в публикувани стандарти, които все още не се влезли в сила (продължение)

КРМСФО 13 Програми за лоялност на клиентите

КРМСФО 13 е публикувано през юни 2007 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 година. Това разяснение изисква кредитите, предоставяни като награда за лоялност на клиентите, да се отчитат като отделен компонент на сделката по продажба, в резултат на която възникват. Съответно, част от справедливата стойност на полученото възнаграждение, следва да се разпредели към кредитите, предоставени като награда за лоялност на клиентите и да се разсрочи за периода на тяхното използване. Тъй като, Дружеството не прилага подобни програми за лоялност на клиентите, КРМСФО 13 няма да има ефект върху неговия финансов отчет.

КРМСФО 15 – Договори за строителство на недвижими имоти

КРМСФО 15 е публикувано на 3 юли 2008 г. година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година и следва да се прилага ретроспективно. КРМСФО 15 регламентира как се определя, дали даден договор за строителство на недвижими имоти попада в обхвата на МСС 11 Договори за строителство или на МСС 18 Приходи и съответно, кога трябва да се признае приход от строителството. Това разяснение ще има ефект върху финансовия отчет на Дружеството при бъдещи договори за строителство на недвижими имоти. КРМСФО 15 все още не е прието от ЕС.

КРМСФО 16 - Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност

КРМСФО 16 е публикувано на 3 юли 2008 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 година и може да бъде прилагано ретроспективно. КРМСФО 16 разяснява три основни въпроса, а именно:

- Използваната валута на представяне не създава възможности за Дружеството да прилага хеджиране. Следователно, компанията-майка може да определи като хеджиран единствено риска от разлики във валутните курсове на своята функционална валута и тази на чуждестранната дейност;
- Инструменти за хеджиране могат да бъдат държани от всяко от Дружествата в рамките на групата;
- Насоки за определяне на размера на приходите или разходите от валутни курсове и разлики по отношение, както на нетната инвестиция, така и на хеджиращия инструмент, които се признават в печалбата или загубата при освобождаване на нетната инвестиция. Разяснението регламентира, че по отношение на хеджиращия инструмент, следва да се прилага МСС 39 при определяне на размера на печалбата или загубата, която трябва да се рекласифицира от признатия резерв от валутни- курсови разлики в капитала, докато МСС 21 следва да се прилага по отношение на хеджираната позиция.

Това разяснение няма да има ефект върху финансовия отчет на Дружеството. КРМСФО 16 все още не е прието от ЕС.

КРМСФО 17 - Разпределение на немонетарни активи на собствениците

Разяснението е публикувано на 27 ноември 2008 г. и влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г. и следва да се прилага проспективно. КРМСФО 17 се прилага за всички нерещипрочли разпределения на дълготрайни активи на собствениците. То дава насоки кога да се признава задължение, как да се оцени то и свързаните с него активи, както и кога да се отпише активът и задължението, както и последствията от това. Дружеството е в процес на оценка на ефекта от КРМСФО 17 върху финансовия отчет. КРМСФО 17 все още не е прието от ЕС.

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

2.5 Бъдещи промени в счетоводните политики (продължение)

Стандарти, разяснения и изменения в публикувани стандарти, които все още не се влезли в сила (продължение)

КРМСФО 18 - Трансфер на активи от клиенти

Разяснението е публикувано през януари 2009 г. и влиза в сила за трансфери на активи от клиенти, получени на или след 1 юли 2009 г. КРМСФО 18 се прилага за счетоводното отчитане на трансферите на имоти, машини и съоръжения, получени от клиенти. Разяснението разглежда следните въпроси: (а) Спазена ли е дефиницията за актив?; (б) Ако дефиницията за актив е спазена, как следва да се оценява трансферираният имот, машини и съоръжения при първоначалното му признаване? (в) Ако имотът, машината и/или съоръжението е оценен по справедлива стойност при първоначалното му признаване, как се отчита съответстващия кредит? (г) Как следва да се отчита трансфера на парични средства от клиентите? Дружеството не очаква това разяснение да имат ефект върху финансовия му отчет. КРМСФО 18 все още не е прието от ЕС.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

3. Брутни приходи от наеми

	2008	2007
Брутни приходи от наеми	7,770	423
Признати стимули по оперативни лизинги (Бележка 10)	(44)	-
	7,726	423

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

	2008	2007
Начални преки разходи по оперативни лизинги (Бележка 10)	(229)	(163)
Управление и поддръжка, нетно	(187)	(96)
Административно обслужване	(43)	-
Поддръжката на инвестиционни имоти	(38)	(124)
Външни услуги	(12)	-
Реклама	(1)	-
Разходи за местни данъци и такси	-	(106)
Други	(101)	(52)
	(611)	(541)

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

5. Административни разходи

	2008	2007
Възнаграждения	(16)	(358)
Външни услуги	(5)	(139)
Социални осигуровки	(1)	(7)
Други	(2)	(13)
	(24)	(517)

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

6. Други разходи

	2008	2007
Консултантски и одиторски услуги	(91)	-
Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания, нетно (Бележка 12)	(17)	-
Представителни разходи	-	(41)
Други	(34)	(12)
	(142)	(53)

7. Финансови разходи (нетно)**7.1. Финансови разходи**

	2008	2007
Разходи за лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Получени заеми от банки	(2.037)	-
Получени заеми от свързани лица (Бележка 19)	(310)	(1.965)
Нереализирана загуба от лихвен суап (Бележка 16)	(3.726)	-
Отрицателни валутни курсови разлики	(1)	-
Други финансови разходи	(36)	(10)
	(6,110)	(1,975)

7.2. Финансови приходи

	2008	2007
Приходи от лихви по финансови инструменти, отчетени по амортизирана стойност и изчислени по метода на ефективния лихвен процент:		
Банкови сметки и депозити	72	75
Предоставени заеми на свързани лица (Бележка 19)	106	-
	178	75

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

8. Данък върху доходите

Основните компоненти на разхода за данък върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2008 г. и 2007 г. са:

	2008	2007
Разход за текущ данък върху дохода	(88)	(816)
Приход по отсрочени данъци	46	-
Разход за данък върху доходите, отчетен в отчета за доходите	(42)	(816)

Приложимата ставка на данъка върху доходите за 2008 г. е 10% (2007 г.: 10%). През 2009 г. приложимата данъчна ставка е 10 %.

Равнението между разхода за данък върху доходите и счетоводната (загуба)/ печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31 декември 2008 г. и 31 декември 2007 г., е представено по-долу:

	2008	2007
Счетоводна (загуба)/ печалба преди данъци	(544)	8.520
Приход от/ (разход за) данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2008 г. (2007 г.: 10%)	54	(852)
Приспаднати данъчни загуби, върху които не е бил признат отсрочен данъчен актив в предходен период	-	13
Данъчни разлики от регулиране на слабата капитализация (*) за пренасяне, върху които не е признат отсрочен данъчен актив	(93)	-
Приспаднати данъчни разлики от регулиране на слабата капитализация (*), върху които не е бил признат отсрочен данъчен актив в предходни периоди	-	23
Разходи непризнати за данъчни цели	(3)	-
Разход за данък върху доходите	(42)	(816)

(*) За 2008 г. Дружеството отчита непризнати за данъчни цели разходи за лихви в размер на 926 хил. лв., които могат да бъдат признати през следващите пет години, т.е. за периода 2009 г. – 2013 г., в съответствие с изискванията за регулиране на слабата капитализация, съгласно българския Закон за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Не е признат отсрочен данъчен актив върху подлежащите на признаване/ (приспадане) разходи за лихви, регулирани по реда на слабата капитализация, тъй като Дружеството не може да определи надеждно размерите и периодите на реализация на бъдещи облагаеми печалби, предвид несигурностите в икономическата среда, в която то функционира.

Отсрочените данъци към 31 декември 2008 г. и 31 декември 2007 г. са свързани с следното:

	Баланс		Отчет за доходите	
	2008	2007	2008	2007
<i>Отсрочени данъчни пасиви</i>				
Ускорена данъчна амортизация	329	-	(329)	-
<i>Отсрочени данъчни активи</i>				
Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания	(2)	-	2	-
Лихвен суап, признат в отчета за доходите	(373)	-	373	-
Приход по отсрочени данъци			46	-
Отсрочени данъчни активи, нетно	(46)	-		

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

9. Инвестиционни имоти

	Инвестиционни имоти	Инвестиционни имоти в процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност			
На 1 януари 2007 г.	3,401	14,949	18,350
Придобити	-	52,820	52,820
Трансфери	63,598	(63,598)	-
Отписани	(18,209)	(4,171)	(22,380)
На 31 декември 2007 г.	48,790	-	48,790
На 1 януари 2008 г.	48,790	-	48,790
Придобити	81	-	81
Трансфери	-	-	-
Отписани	-	-	-
На 31 декември 2008 г.	48,871	-	48,871
Амортизация и обезценка			
На 1 януари 2007 г.	(3)	-	(3)
Начислена амортизация за годината	(1,108)	-	(1,108)
Отписана	2	-	2
На 31 декември 2007 г.	(1,109)	-	(1,109)
На 1 януари 2008 г.	(1,109)	-	(1,109)
Начислена амортизация за годината	(1,582)	-	(1,582)
Отписана	-	-	-
На 31 декември 2008 г.	(2,691)	-	(2,691)
Балансова стойност			
На 1 януари 2007 г.	3,398	14,949	18,347
На 31 декември 2007 г.	47,681	-	47,681
На 31 декември 2008 г.	46,180	-	46,180

Към 31 декември 2008 г. инвестиционните имоти на Дружеството са ипотекирани съгласно договор за банков кредит от 25 април 2008 г. (Бележка 15).

Срокове на полезен живот

През 2008 г. Дружеството е преразгледало сроковете на полезен живот на активите на база на вътрешен анализ от технически специалисти. В резултат на това начислената амортизация за 2008 г. е намалена с 3,287 хил. лв. Промяната в приблизителната оценка ще има ефект и през следващите отчетни периоди до края на полезния живот на активите.

Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от независими експерти и се базира на приходния подход. Към 31 декември 2008 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти възлиза на 104,456 хил. лв. (2007 г.: 91,516 хил. лв.).

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

10. Разходи за бъдещи периоди

	2008	2007
<i>Дългосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги	224	-
Начални преки разходи по оперативни лизинги	812	994
	1,036	994
<i>Краткосрочни</i>		
Стимули по оперативни лизинги	42	-
Начални преки разходи по оперативни лизинги	233	210
Застраховки	37	29
	312	239
	2008	2007
<i>Стимули по оперативни лизинги</i>		
На 1 януари	-	-
Предоставени стимули през годината	310	-
Признати в отчета за доходите през годината (Бележка 3)	(44)	-
На 31 декември	266	-
<i>Начални преки разходи по оперативни лизинги</i>		
На 1 януари	1,204	-
Извършени начални преки разходи през годината	70	1,367
Признати в отчета за доходите през годината (Бележка 4)	(229)	(163)
На 31 декември	1,045	1,204

11. Предоставени заеми на свързани лица

(1) Предоставен заем с общ размер 2,000 хил. лв. (1,023 хил. евро)

На 4 юли 2008 г., Дружеството е сключило договор за предоставяне на заем на БПС 2 Малта Лтд. при следните условия:

- Договорена сума: 2,000 хил. лв. (1,023 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2008 г. – 2,000 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 93 хил. лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 2,093 хил. лв.;
- Обезпечение по кредита: няма;
- Лихвен процент: 9.5 %;
- Падеж: 4 юли 2015 г.

(2) Предоставен заем с общ размер 43,993 хил. лв. (22,493 хил. евро)

На 25 април 2008 г., Дружеството е сключило договор за предоставяне на заем на БПС 2 Малта Лтд. при следните условия:

- Договорена сума: 43,993 хил. лв. (22,493 хил. евро);
- Непогасена част от главницата към 31 декември 2008 г. – 1,029 хил. лв. и вземане по лихви в размер на 13 хил. лв., представени като дългосрочни вземания в размер на 1,042 хил. лв.;
- Обезпечение по кредита: няма;
- Лихвен процент: 6%;
- Падеж: 25 април 2018 г.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

11. Предоставени заеми на свързани лица (продължение)

(2) Предоставен заем с общ размер 43,993 хил. лв. (22,493 хил. евро) (продължение)

БПС 2 Малта Лтд. като кредитополучател прави усвоявания по този заем тогава, когато от негово име и за негова сметка Бизнес парк София 2 ЕООД е извършило погашения на главница и лихва по кредитна линия Б. съгласно договор за банков заем с Банк Аустрия Кредитаншалт 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
На 31 декември 2008 г.					
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	3,135	-	-	-	3,135
	<u>3,135</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,135</u>

12. Търговски и други вземания

	2008	2007
Търговски вземания, брутно	252	1,137
Обезценка на трудно-събираеми и несъбираеми вземания	(17)	-
Търговски вземания, нетно	235	1,137
Платени аванси	6	-
Други вземания	72	2
	<u>313</u>	<u>1,139</u>

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

Към 31 декември 2008 г., търговски вземания с номинална стойност 43 хил. лв. (2007 г.: нула) са обезценени, в резултат на направен от ръководството на Дружеството анализ на тяхната събираемост.

С цел постигане на последователност с представянето на текущия отчетен период, вземанията по ДДС в размер на 18 хил. лв. са нетирани срещу ДДС задълженията към 31 декември 2007 г.

Всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството са заложили като обезпечение по договор за банков заем, оповестен в Бележка 15.

Движението в натрупаната обезценка на трудно-събираеми и несъбираеми вземания е следното:

	Обезценка на трудно-събираеми и несъбираеми вземания
На 1 януари 2007 г.	-
Призната през годината	-
Неизползвани възстановени суми	-
На 31 декември 2007 г.	<u>-</u>
На 1 януари 2008 г.	-
Призната през годината (Бележка 6)	17
Неизползвани възстановени суми	-
На 31 декември 2008 г.	<u>17</u>

Към 31 декември 2008 г., възрастовият анализ на търговските вземания е представен в таблицата по-долу:

			Просрочени, но необезценени				
	Общо	Нито просрочени, нито обезценени	< 30 дни	30-60 дни	60-90 дни	90-120 дни	>120 дни
2008	235	1	156	54	1	1	22
2007	1,137	453	676	6	-	-	2

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

13. Парични средства и парични еквиваленти

	2008	2007
Парични средства в брой	-	-
Парични средства в банкови сметки	2,265	1,441
	2,265	1,441

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

Паричните средства и паричните еквиваленти на Дружеството са заложени като обезпечение по договор за банков заем, оповестен в Бележка 15.

14. Основен капитал

Към 31 декември 2008 г. и 2007 г., 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. Едноличен собственик на капитала е Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия.

15. Получени лихвоносни заеми

	2008	2007
<i>Дългосрочни</i>		
(2) Обезпечен банков заем	40,139	-
	40,139	-
<i>Краткосрочни</i>		
(1) Необезпечен заем от свързано лице	-	42,051
(2) Обезпечен банков заем	1,234	-
	1,234	42,051

(1) Необезпечен заем от свързано лице

Към 31 декември 2007 г., Дружеството е имало непогасен заем, получен от Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ (свързано лице) при следните условия:

- Договорена сума: 78,233 хил.лв. (40,000 хил. евро);
- Непогасена част – главница 42,051 хил. лв. (21,500 хил. евро);
- Лихвен процент - 4.5 %;
- Падеж - 30 юни 2008 г.;

На 23 май 2008 г. заемът е изцяло погасен и към 31 декември 2008 г. Дружеството няма задължения по получени заеми от свързани лица.

(2) Обезпечен банков заем

Към 31 декември 2008 г., Дружеството е получило банков заем, от Банк Аустрия Кредитаншалт АГ. Договорът за банков заем е сключен между Бизнес парк София 2 ЕООД (кредитополучател по кредитна линия А), БПС 2 Малта ЛТд. (междинната компания-майка на Дружеството и кредитополучател по кредитна линия Б), и Банк Аустрия Кредитаншалт АГ на 25 април 2008 г., при следните условия:

- Договорена сума – общата стойност на банковия заем е 74.322 хил. лв. (38.000 хил. евро), от които:
 - Кредитна линия А – 42,050 хил. лв. (21,500 хил. евро), предоставена с цел рефинансиране на получен инвестиционен заем от свързано лице;
 - Кредитна линия Б – 32,272 хил. лв. (16.500 хил. евро), предоставена с цел финансиране на придобиването на 100% от капитала на Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия (прекия едноличен собственик на Бизнес парк София 2 ЕООД).

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

15. Получени лихвоносни заеми (продължение)

(2) Обезпечен банков заем (продължение)

- 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 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 във връзка с кредитна линия Б е оповестена в Бележка 20.
- Непогасената част от главницата по кредитна линия А към 31 декември 2008 г. – 41,525 хил. лв. (21,231 хил. евро).
- Обезпечение по кредита – особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания на Бизнес парк София 2 ЕООД към банки, всички настоящи и бъдещи вземания на 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 Бизнес парк София 2 ЕООД, особен залог върху дружествените дялове на Линднер Цвайге Фервалтунгс ГмбХ, особен залог върху дружествените дялове на БПС 2 Малта Лтд.
- Лихвен процент – плаващ, определен на база тримесечния Euribor плюс надбавка 2%. Ефективният лихвен процент е 7.62%. Задължение за лихви, нетно от корекцията за амортизирана стойност, по кредитна линия А към 31 декември 2008 г. – (152) хил. лв. ((78) хил. евро)
- Падеж - 1 юни 2013 г.

Като част от условията по кредита, Дружеството трябва да спазва следните финансови показатели:

- Съотношението на заема (по кредитна линия А и кредитна линия Б) към стойността на инвестиционните имоти – не повече от 73%. Оценката на инвестиционните имоти следва да е изготвена за целите на банката и съгласно изискванията в договора за банков заем;
- Коефициент за обслужване на дълга - не по-малко от 115%.

Към 31 декември 2008 г., Дружеството е спазило всички финансови показатели.

Падежната структура на заема, на база договорените недисконтирани плащания е оповестен в Бележка 21.

16. Деривативен финансов инструмент

	2008	2007
Пасив от лихвен суап, признат в баланса	6,586	-
	6,586	-

Споразумението за лихвен суап е сключено с Банк Аустрия Кредитанщалт АГ на 2 юли 2008 г. и е с падеж 1 юни 2013 г.. 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 Euribor. Справедливата стойност на лихвения суап е определена на базата на пазарни цени на подобни деривативни финансови инструменти.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

16. Деривативен финансов инструмент (продължение)

Тъй като номиналната сума на суапа е равна на общата стойност на банковия заем (кредитна линия А и кредитна линия Б, (Бележка 15)), задължението по лихвения суап, възникнало от оценката му по справедлива стойност към 31 декември 2008 г., е отразена пропорционално на общите договорени размери на кредитна линия А и кредитна линия Б, както следва:

- 3,726 хил. лв. срещу финансови разходи в отчета за доходите (Бележка 7.1);
- 2,860 хил. лв. срещу дългосрочно вземане от БПС 2 Малта Лтд. (Бележка 19).

17. Други финансови пасиви и приходи за бъдещи периоди

	2008	2007
<i>Дългосрочни</i>		
Получени депозити от наематели	411	279
	411	279

Получени депозити от наематели

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. Използваният от Дружеството годишен дисконтов процент варира от 8.4% до 10.6%, в зависимост от датата на получаване на депозита. Ефектът от дисконтирането се признава в печалбата или загубата за годината при прилагане на метода на ефективния лихвен процент. Превਿшението 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. Към 31 декември 2008 г. приходите за бъдещи периоди, свързани с депозитите от наем, възлизат на 173 хил. лв., в т. ч. дългосрочната част - 128 хил. лв. и краткосрочната част - 45 хил. лв. (2007 г.: 120 хил. лв., в т. ч. дългосрочната част - 96 хил. лв. и краткосрочната част - 24 хил. лв.).

След задълбочен анализ на структурата и падежите на търговските и други задължения, ръководството на Дружеството е решило да представи получените от наематели депозити като други финансови пасиви. Според ръководството, това представяне е вярно и справедливо, и значително подобрява разбираемостта на финансовата информация. За да се осигури съпоставимост на сравнителната информация към 31 декември 2007 г., сумата в размер на 122 хил. лв е рекласифицирана от други финансови пасиви в приходи за бъдещи периоди.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

18. Търговски и други задължения

	2008	2007
Търговски задължения	281	319
Задължения към държавния бюджет	115	61
Задължения към свързани лица (Бележка 19)	33	-
Други задължения	37	10
	466	390

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

Към 31 декември 2008 г. задълженията за данък върху доходите са представени в отделна балансова статия на лицето на баланса съгласно изискванията на МСС 1 Представяне на финансови отчети. С цел последователност в представянето на сравнителната информация към 31 декември 2007 г. сумата от 815 хил. лв. е рекласифицирана от търговски и други задължения и е представена като задължения за данък върху доходите в отделна балансова статия.

19. Оповестявания на свързани лица

Крайна компания-майка

Към 31 декември 2008 г., крайната компания - майка на Бизнес парк София 2 ЕООД е Арко Капитал Корпорейшън Лтд., Каймански острови. Не са осъществени сделки между Бизнес парк София 2 ЕООД и крайната компания майка.

Към 31 декември 2007 г. и за периода от 1 януари 2008 г. до 23 май 2008 г., крайната компания майка на Бизнес парк София 2 ЕООД е била Линднер АГ, Австрия, (Бележка 1). Не са осъществени сделки между Бизнес парк София 2 ЕООД и Линднер АГ.

Междинни компании-майки

Към 31 декември 2008 г. БПС 2 Малта Лтд. е едноличен собственик на капитала на Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия (пряк едноличен собственик на Бизнес парк София 2 ЕООД). БПС 1 Лтд. Каймански острови (с кайна компания майка Арко Капитал Корпорейшън Лтд., Каймански острови) е едноличен собственик на капитала на БПС 2 Малта Лтд. Към 31 декември 2007 г. Линднер Фермогенсфервалтунгс ГмбХ е притежавало 100% от капитала на Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ. На 23 май 2008 г. Линднер Фермогенсфервалтунгс ГмбХ продава своето участие (100%) в Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ на Арко Капитал Корпорейшън чрез дъщерното му дружество БПС 2 Малта Лтд.

Пряк едноличен собственик

Пряк едноличен собственик Бизнес парк София 2 ЕООД е Линднер Цвайте Фервалтунгс ГмбХ, Австрия.

Други свързани лица

Към 31 декември 2007 г. и за периода от 1 януари 2008 г. до 23 май 2008 г., Линднер България ООД, Линднер Бавариястрой АД, Линднер Имотилен Мениджмънт ЕООД, Бизнес Парк София Имотилен ГмбХ и Бизнес парк София 2 ЕООД са били свързани лица, тъй като са били под общия контрол на Линднер АГ, Австрия (предходната крайна компания-майка). Както е оповестено в Бележка 1, на 23 май 2008 г. Арко Капитал Корпорейшън става краен собственик на 100% от дяловете на Бизнес парк София 2 ЕООД като ги придобива от Линднер АГ. Поради тази причина, посочените по-горе дружества не са свързани лица на Бизнес парк София 2 ЕООД, считано от 23 май 2008 г. и към 31 декември 2008 г. За целите на представянето на сделките със свързани лица, сделките с изброените дружества са представени за 2007 г. и за периода 1 януари 2008 г. до 23 май 2008 г., след което те престават са бъдат свързани лица.

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

19. Оповестявания на свързани лица (продължение)

След 23 май 2008 г. и към 31 декември 2008 г. Бизнес парк София ЕООД и Бизнес парк София 2 ЕООД са свързани лица, тъй като са под общ контрол на Арко Капитал Корпорейшън. Каимански острови. Затова сделките със свързани лица представени по-долу включват сделките между Бизнес парк София ЕООД и Бизнес парк София 2 ЕООД, осъществени за периода от 23 май 2008 г. до 31 декември 2008 г.

Общата сума на сделките със свързани лица и дължимите салда за текущия и предходен отчетен период са представени както следва:

		Продажби на свързани лица	Покупки от свързани лица	Суми, дължими от свързани лица	Суми, дължими на свързани лица
Продажби на / покупки от свързани лица					
<i>Междинна компания-майка</i>					
БПС 2 Малта Лтд.	2008	183	-	3.043	-
БПС 2 Малта Лтд.	2007	-	-	-	-
<i>Други свързани лица</i>					
Бизнес Парк София ЕООД	2008	1,004	378	11	31
Бизнес Парк София ЕООД	2007	-	-	-	-
Линднер България ООД	2008	-	-	-	-
Линднер България ООД	2007	-	3,542	-	-
Линднер Бавариястрой АД	2008	-	-	-	-
Линднер Бавариястрой АД	2007	-	48,867	-	-
Линднер Имотилен Мениджмънт ЕООД	2008	-	-	-	-
Линднер Имотилен Мениджмънт ЕООД	2007	-	333	-	-
<i>Ключов ръководен персонал</i>					
Възнаграждения	2008	-	16	-	2
Възнаграждения	2007	-	364	-	-
	2008			3,054	33
	2007			-	-
		Приходи от лихви	Разходи за лихви	Суми, дължими от свързани лица	Суми, дължими на свързани лица
Заеми от / на свързани лица					
<i>Междинна компания-майка</i>					
БПС 2 Малта Лтд. (Бележка 11)	2008	106	-	3.135	-
БПС 2 Малта Лтд.	2007	-	-	-	-
<i>Други свързани лица</i>					
Бизнес Парк София Имотилен ГмбХ	2008	-	310	-	-
Бизнес Парк София Имотилен ГмбХ (Бележка 15)	2007	-	1.965	-	42.051
	2008			3,135	-
	2007			-	42,051

Условията по заемите са подробно оповестени в Бележка 11 и 15.

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

19. 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 20, за вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции. Дружеството не е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2008 г. (2007 г.: нула). Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

Възнаграждения на ключов ръководен персонал

За 2008 г., краткосрочните доходи на управленския персонал на Бизнес парк София 2 ЕООД възлизат на 16 хил. лв. (2007 г.: 364 хил.лв.).

20. 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. Всички договори за оперативен лизинг съдържат условие, което позволява промени в наема на годишна база съгласно текущите пазарни условия.

Бъдещите минимални лизингови вноски по неотменени договори за оперативен лизинг към 31 декември 2008 г. са както следва:

	2008	2007
До една година	7,960	5,887
От една до пет години	24,870	23,558
Над пет години	5,472	6,009
	38,302	35,454

Солидарна отговорност с междинна компания майка

Бизнес парк София 2 ЕООД и БПС 2 Малта Лтд. (негова междинна компания майка) са солидарно отговорни длъжници съгласно подписан договор за заем с Банк Аустрия Кредитанщалт АГ (Бележка 15). Бизнес парк София 2 ЕООД е гарантирало погасяването на кредитна линия Б с общ размер 32,272 хил. лв. (16,500 хил. евро) и свързаните лихви и комисионни от страна на БПС 2 Малта Лтд., а последното е гарантирало погасяването на кредитна линия А с общ размер 42,050 хил. лв. (21,500 хил. евро) и свързаните лихви и комисионни от страна на Бизнес парк София 2 ЕООД. В тази връзка не се очаква да възникне задължение за Бизнес парк София 2 ЕООД, тъй като направените погашения по кредитна линия Б от името и за сметка на БПС 2 Малта ще бъдат възстановени изцяло на Бизнес парк София 2 ЕООД съгласно сключен договор за предоставен заем между двете страни от 25 април 2008 г. (Бележка 11).

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

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

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

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

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

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно по отношение на банкови заеми с променлив (плаващ) лихвен процент. С цел управление на лихвените си разходи, Дружеството е сключило споразумение за лихвен суап, съгласно което плаща фиксирана лихва и получава плаваща лихва върху договорената номинална сума равна на главницата по банков заем (Бележка 16). По този начин Дружеството не е изложено на лихвен риск.

Кредитен риск

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

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, 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 стойност по баланса към 31 декември 2008 г. Дружеството има значителна концентрация на кредитен риск във връзка с предоставените заеми и други вземания от БПС 2 Малта Лтд. (Бележка 19). Тези експозиции са управляват на ниво крайна компания-майка.

Валутен риск

Основната част от операциите в чужда валута на Дружеството се осъществяват в евро. Тъй като валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583, валутният риск, произтичащ от евровите експозиции на Дружеството е минимален.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно, чрез финансиране от свързани лица.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2008 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от банки	-	1,080	3,099	50,588	-	54,767
Получени депозити от наематели	-	-	-	590	-	590
Търговски задължения	126	230	90	-	-	446
	126	1,310	3,189	51,178	-	55,803

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

21. Цели и политики за управление на финансовия риск и капитала (продължение)*Ликвиден риск (продължение)***Към 31 декември 2007 г.**

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Получени лихвоносни заеми от свързани лица	-	473	42,529	-	-	43,002
Получени депозити от наематели	-	-	-	399	-	399
Търговски задължения	-	408	-	-	-	408
	-	881	42,529	399	-	43,809

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. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да намали или увеличи основния си капитал, да разпредели или не дивиденди, по решение на едноличния собственик. Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период.

Считано от 25 април 2008 г., Дружеството следва да спазва външно-наложени капиталови изисквания съгласно сключен договор за банков заем с Банк Аустрия Кредитанщалт АГ. Те се изразяват в съблюдаването на определени финансови показатели, както е оповестено в Бележка 15, между които е съотношението на заема към стойността на инвестиционните имоти не трябва да надвишава 73%. Заемът включва общо непогасените суми по кредитна линия А и по кредитна линия Б. Стойността на инвестиционните имоти се определя единствено за целите на банката и съгласно изискванията на договора за банков заем. Оценката на стойността на имотите се извършва от определен независим оценител и се актуализира всеки две години. Такава оценка е направена към 13 май 2008 г. (при отпускането на банковия заем) и се прилага за изчисление на съотношението заем към стойност на инвестиционните имоти за текущия отчетен период. По-долу е представено изчисление на това съотношение към 31 декември 2008 г., което е в рамките на изискваните от банката граници.

	2008	2007
(Загуба)/ Печалба за периода	(586)	7,704
		2008
Непогасени суми по кредитна линия А и кредитна линия Б		73,393
Стойност на инвестиционните имоти по оценка изготвена за целите на банката и съгласно изискванията на договора за банков заем		104,832
Съотношение на заем към стойност на инвестиционните имоти		70%

БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ 2 ЕООД

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

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

22. Финансови инструменти

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна 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.

По-долу е представено сравнение на балансовите и справедливите стойности на всички финансовите инструменти на Дружеството (на ниво балансова статия), които са отразени във финансовия отчет.

	Балансова стойност		Справедлива стойност	
	2008	2007	2008	2007
<i>Финансови активи</i>				
Предоставени лихвоносни заеми на свързани лица	3,135	-	3,582	-
Вземания от свързани лица	3,043	-	3,043	-
Търговски вземания	313	1,139	313	1,139
Парични средства и парични еквиваленти	2,265	1,441	2,265	1,441
<i>Финансови пасиви</i>				
Получени лихвоносни заеми от банки	41,373	-	41,373	-
Получени лихвоносни заеми от свързани лица	-	42,051	-	41,493
Деривативен финансов инструмент	6,586	-	6,586	-
Търговски задължения	466	390	466	390
Други финансови пасиви	411	279	411	279

23. Събития след датата на баланса

Не са настъпили събития след датата на баланса, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2008 г.